

## 平成 20 年 11 月期 決算短信

平成 21 年 1 月 26 日

上場会社名 サムティ株式会社  
 コード番号 3244  
 代表者 代表取締役社長 森山 茂  
 問合せ先責任者 取締役経営企画室長 小川靖展  
 定時株主総会開催予定日 平成21年 2月26日  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年 2月27日

上場取引所 大証ヘラクレス  
 URL <http://www.samty.co.jp>  
 TEL (06)6838-3616

(百万円未満切捨て)

### 1. 20年11月期の連結業績 (平成19年12月1日～平成20年11月30日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年11月期	22,048	20.8	4,257	43.8	1,960	64.7	4,522	241.0
19年11月期	27,835	64.4	7,572	41.7	5,560	45.3	3,206	65.9

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
20年11月期	34,056 72	33,942 24	32.2	2.3	19.3
19年11月期	28,158 87	27,484 44	28.0	7.2	27.2

(参考) 持分法投資損益 20年11月期 -百万円 19年11月期 -百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
20年11月期	88,117	11,578	13.1	86,904 41
19年11月期	83,936	16,479	19.6	124,630 80

(参考) 自己資本 20年11月期 11,577百万円 19年11月期 16,479百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年11月期	13,533	2,287	7,546	5,217
19年11月期	5,164	9,871	11,956	13,495

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19年11月期	-	3,000 00	3,000 00	396	10.7	2.4
20年11月期	-	-	-	-	-	-
21年11月期 (予想)	-	1,000 00	1,000 00		9.5	

### 3. 21年11月期の連結業績予想 (平成20年12月1日～平成21年11月30日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
中間期	8,300	12.0	1,500	15.0	300	51.0	700	89.7	5,254 26
通期	15,400	30.2	3,000	29.5	1,000	49.0	1,400	-	10,508 53

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更に伴う特定子会社の異動） 有  
 新規 4 社（社名 合同会社 SL Department ）（社名 一般社団法人 SL Company 1 ）  
 （社名 コリーナ和泉合同会社 ）（社名 一般社団法人 TSM フォーティーワン）  
 除外 1 社（社名 有限会社アンビエントを営業者とする匿名組合）  
 （注）詳細は、9 ページ「企業集団の状況」をご覧ください。
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）  
 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 以外の変更 無  
 （注）詳細は、21 ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。
- (3) 発行済株式数（普通株式）  
 期末発行済株式数（自己株式を含む） 20 年 11 月期 133,225 株 19 年 11 月期 132,225 株  
 期末自己株式数 20 年 11 月期 - 株 19 年 11 月期 - 株  
 （注）1 株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、50 ページ「1 株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 20 年 11 月期の個別業績（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日）

(1) 個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 11 月期	21,010	22.2	3,762	47.9	2,189	61.2	4,671	22.2
19 年 11 月期	27,018	63.3	7,224	39.0	5,644	43.0	3,330	61.6

	1 株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
20 年 11 月期	35,181	04	35,062	78
19 年 11 月期	29,248	89	28,548	36

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1 株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
20 年 11 月期	72,177		11,681		16.2	87,672	93	
19 年 11 月期	75,283		16,731		15.7	126,534	20	

（参考）自己資本 20 年 11 月期 11,680 百万円 19 年 11 月期 16,730 百万円

2. 21 年 11 月期の個別業績予想（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）

（%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中 間 期	7,500	7.1	1,100	33.1	400	54.1	700	25.9	5,254	26
通 期	13,900	33.8	2,300	38.9	1,100	49.7	1,500	-	11,259	14

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国の経済は、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融資本市場の混乱の中、原油・資源市場の混乱とともに米国景気の後退等の影響を受け、国内景気の先行き不透明感は一層強まりました。

当社の属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題に端を発した世界的な信用収縮が、金融機関の不動産融資案件への審査を一層選別化させ、経営環境は急速に悪化しております。

このような事業環境下におきまして、当社グループは、外部環境の変化に適切に対応すべく、関西を基盤とした収益不動産の投資利回りを重視した安定的ストックビジネスである不動産賃貸業及び不動産分譲事業を中心とする一方で、このような厳しい資金調達環境下においても機動的な資金調達ができるよう、今まで以上に金融機関との関係強化に努めてまいりました。

この結果、当連結会計期間の業績は売上高は22,048百万円(前連結会計期間比 5,787百万円の減少)、営業利益は4,257百万円(前連結会計期間比 3,314百万円の減少)、経常利益は1,960百万円(前連結会計期間比 3,599百万円の減少)、当期純損失は4,522百万円(前連結会計期間比 7,729百万円の減少)となりました。

事業のセグメント別業績は以下のとおりであります。

#### 不動産流動化事業

不動産流動化事業は、開発流動化として自社ブランド「S RESIDENCE」シリーズ等の企画開発・販売及び再生流動化として収益不動産等の再生・販売を行っております。

開発流動化として「S RESIDENCE 西天満(大阪市北区)」及び「S RESIDENCE 名古屋泉(名古屋市東区)」を売却いたしました。

再生流動化として「サムティ名古屋栄(名古屋市中区)」、「レフィナード京都西大路(京都市南区)」及び「立売堀1丁目(大阪市西区)」等を売却いたしました。

これらの結果、不動産流動化事業における売上高は10,056百万円、営業利益は1,802百万円となりました。

#### 不動産分譲事業

不動産分譲事業は、販売会社向けに投資用マンションの企画開発・販売及びファミリー向け分譲マンションの企画開発・販売を行っております。

投資用マンションとして「アドバンス西梅田(大阪市北区)」及び「クエアークラウン天王寺(大阪市阿倍野区)」等において計476戸を販売いたしました。

また、ファミリー向け分譲マンションとして、「アンピエントフレア美草園(大阪市東住吉区)」、「アンピエントノイエ工川中野(大阪市東住吉区)」等において計11戸を分譲しました。

これらの結果、不動産分譲事業における売上高は6,688百万円、営業利益は1,088百万円となりました。

#### 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、賃貸マンション、オフィスビル、商業施設、ホテル等の賃貸及び管理を行っております。

当該事業におきましては、賃料収入の増加を図る目的で、賃貸マンションとして「サムティ豊中緑丘(大阪府豊中市)」、「アネックス茗荷谷(東京都文京区)」、オフィスビルとして「新大阪星野ビル(大阪市淀川区)」、「本町グランドビル(大阪市中央区)」、商業施設として「サンパーク松阪(三重県松阪市)」の計5物件の賃貸用不動産を新規に取得いたしました。

これらの結果、売上高は4,876百万円、営業利益は2,493百万円、となりました。

#### その他の事業

その他の事業は、「センターホテル東京(東京都中央区日本橋)」及び「センターホテル大阪(大阪市中央区北浜)」の2棟のビジネスホテルを保有・運営しております。

当該事業の売上高は427百万円、営業利益は45百万円となりました。

#### (次期の見通し)

次期の見通しにつきましては、米国のサブプライムローン問題に端を発した金融収縮等による世界経済の不透明感は強まり、依然厳しい経営環境は続くものと予測されます。また、不動産業界におきましては、これらの影響により金融機関の融資姿勢は

一層選別化されることとなり、資金調達難から不動産への投資意欲は減退することが予想されます。

当社グループといたしましては、このような状況を踏まえ、経営資源を有効活用すべく選択と集中を行い、不動産賃貸事業の収益力強化を推し進めてまいります。その一環として、当連結会計年度末に、開発流動化物件及び再生流動化物件のうち、一部の物件（15物件、11,204百万円）を販売用不動産から固定資産へ所有目的を変更しております。

また、関係金融機関との連携を強化し、また、物件の早期売却を行うことにより資産及び負債の圧縮を図り、財務基盤の強化にも努めてまいります。

以上により、平成21年11月期の業績見通しにつきましては、売上15,400百万円、営業利益3,000百万円、経常利益1,000百万円、当期純利益1,400百万円を計画しております。

## (2) 財政状態に関する分析

### 資産、負債及び純資産の状況

#### (資産の部)

当連結会計年度末の資産合計は前連結会計年度末と比べ、4,180百万円増加し、88,117百万円となっております。このうち流動資産は7,167百万円減少し、28,652百万円となっており、固定資産は11,353百万円増加し、59,370百万円となっております。流動資産の主な増加要因は、たな卸資産479百万円の増加並びに現金及び預金8,087百万円の減少であります。固定資産の主な増加要因は、販売用及び仕掛販売用不動産からの振替えが主であり、それぞれ建物5,477百万円、土地5,229百万円及び建設仮勘定2,234百万円の増加であります。

#### (注) 信託建物・信託土地

委託者から託された資産のうち不動産（建物・土地）を受託者の名義として、委託者が定めた一定の目的に従って運用を行う財産のことをいいます。

#### (負債の部)

当連結会計年度末の負債合計は前連結会計年度末と比べ、9,081百万円増加し、76,538百万円となっております。このうち流動負債は1,271百万円増加し、25,484百万円となっており、固定負債は7,809百万円増加し、51,054百万円となっております。流動負債の主な増加要因は短期借入金5,790百万円であります。固定負債の主な増加要因は長期借入金6,894百万円であります。

#### (純資産の部)

当連結会計年度末の純資産合計は前連結会計年度末と比べ、4,900百万円減少し、11,578百万円となっております。

### キャッシュ・フロー

当連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、営業活動により13,533百万円減少、投資活動により2,287百万円減少、財務活動により7,546百万円増加した結果、前連結会計年度末と比べ、8,277百万円減少し、当連結会計期間末には5,217百万円となりました。

当連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計期間における営業活動により使用した資金は、13,533百万円となりました。これは、たな卸資産の増加が14,188百万円であったことが主な要因であります。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計期間における投資活動により使用した資金は、2,287百万円となりました。これは、有形固定資産の取得による支出が8,022百万円、有形固定資産の売却による収入が5,064百万円、建設協力金受入による収入が1,046百万円であったことが主な要因であります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計期間における財務活動により得た資金は、7,546百万円となりました。これは、短期借入による収入が13,744

百万円、長期借入による収入が 26,509 百万円、短期借入金の返済による支出が 10,253 百万円、長期借入金の返済による支出が 20,993 百万円であったことが主な要因であります。

(参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成 18 年 11 月期	平成 19 年 11 月期	平成 20 年 11 月期
自己資本比率 (%)	9.2	19.6	13.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	-	22.2	4.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	2,067.9%	1,152.5%	511.4%
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	200.7	280.1	621.2

(注) 自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー / 利払い

(注 1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注 2) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しています。

(注 3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。

(注 4) 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利息を支払っている全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益配分を経営の重要課題の一つであると認識しております。配当につきましては、業績を反映させるとともに、今後の事業計画、財政状態等を総合的に勘案したうえで実施することを基本方針としております。今後の事業展開、事業拡大ならびに財務体質の強化等、将来に備えた内部留保の充実を図ることで、実績に裏付けされた利益還元を行ってまいります。

当社は、株主総会決議による年 1 回の期末配当を基本的な方針としております。なお、当社は、取締役会の決議によって、会社法第 454 条第 5 項に規定する中間配当をすることができる旨を定款で定めております。

当期の配当につきましては、当連結会計年度の業績を踏まえ、誠に遺憾ではございますが、無配とすることで財務体質の改善を図るものであります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業等に関するリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項は以下のとおりであります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

経済情勢の変動によるリスクについて

当不動産業界におきましては、景気動向・経済情勢、金利動向、税制等の影響を受けやすい特性があります。そのため、景気動向・経済情勢等の大幅な悪化や大幅な金利の上昇、税制等の変動等が発生した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

物件の売却時期による業績の変動について

不動産分譲事業の売上高及び利益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響を受けるとともに、当該事業の売上は顧客への引渡時に計上されることから、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更により、当社グループの経営成績が変動する可能性があります。

また、一取引当たりの金額が非常に高額となっていること及び年間の売却件数が少ないこと等から、売却時期による業績の変動は大きいものとなっております。従いまして、物件の売却時期により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

販売用不動産の評価に関する会計処理の適用について

当社は、平成20年11月期より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を早期適用しております。経済情勢の悪化や不動産市況悪化等により販売用不動産としての価値が大きく減少した場合には、たな卸資産の簿価切下げに伴う損失が発生し、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度におきましては、販売用不動産及び仕掛販売用不動産において4,947百万円のたな卸資産評価損を計上しております。

#### 継続企業の前提に関する重要な疑義について

当社グループは、サブプライムローン問題に端を発した信用収縮の影響を受け大幅な減収となり、当連結会計年度(自平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)は4,522百万円の当期純損失を計上しております。その結果、金融機関と契約している借入契約に記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生しました。当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。

当社グループといたしましては、以下施策の実行により業績の回復に努め、継続企業の前提に関する重要な疑義の解消を目指してまいります。

#### 金融機関への対応

当社グループは、現在の厳しい資金調達環境下においても機動的な資金調達ができるよう、今まで以上に金融機関との関係強化に努めてまいります。とりわけ、販売用不動産から固定資産への保有目的の変更に伴う、短期から長期への変更未了の借入金に関しましては、取引金融機関に事業計画の変更を詳細に説明し、可能な限り早期に変更していただけるように努めてまいります。

#### 不動産賃貸事業の収益性強化並びに事業領域の選択及び経営資源の集中

当社は安定的な収益を見込める賃貸用固定資産を多数保有しておりますが、早期の稼働率の向上、費用の削減等を行い、不動産賃貸事業の収益性の強化を目指してまいります。

また、当社はかねてより、不動産流動化事業、不動産分譲事業及び不動産賃貸事業を事業の三本柱としておりましたが、とりわけ厳しい状況となった不動産流動化マーケットを鑑み、不動産流動化事業を一時大幅に縮小し、安定的な収益を計上することのできる不動産賃貸事業及び不動産分譲事業に経営資源を集中し、安定的かつ持続的な収益の計上を目指します。

#### コスト削減

当社グループとしてコスト削減に努めます。特に、販売費及び一般管理費の中で占める割合が大きい広告宣伝費・支払手数料等を中心にコスト削減を行ってまいります。

#### 有利子負債の依存のついて

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合が高くなる傾向にあるため、経済情勢等により市場金利が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 不動産の欠陥・瑕疵について

当社は、基準に合った物件に対し自己勘定による投資を行っております。販売用不動産の取得に際しては、当社にてデューデリジェンスを行うほか、第三者機関からエンジニアリングレポート(専門家が建物を診断し、その物理的な状況を評価した報告書)を取得した上で、不動産の欠陥・瑕疵等(権利、地盤地質、構造、環境等)のリスク回避に努めております。

しかしながら、万一、当社取扱物件において何らかの事情によって欠陥・瑕疵が判明した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的故障、機械的故障その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社が保有する物件について滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社の事業が影響を受ける可能性があります。こうした場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 法的規制等について

当社グループは、宅地建物取引業法、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、借地借家法、信託業法等各種法令の他、各自治体が制定した条例等による規制を受けるとともに、以下の免許・登録等を取得しております。

当社グループでは内部管理体制の強化とコンプライアンス体制の整備に努めており、本書提出日現在を含め過去においても、免許・登録等の取り消しや更新拒否の事由となる事実は発生しておりません。しかし、将来において不本意ながら、これら法令に違反する事実が発生し、免許・登録等の取り消しや行政処分が発せられた場合には、当社の事業活動や経営成績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

また、関連法令の改正や制定に伴い当社グループの事業活動が制約を受ける場合や当社グループが十分に対応できない場合には、事業活動や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の名称	会社名	免許・登録等の番号	有効期限
宅地建物取引業免許	サムティ株式会社	大阪府知事(8)第 25471 号	平成 25 年 1 月 7 日
一級建築士事務所登録	サムティ株式会社	大阪府知事登録 (D)第 17835 号	平成 21 年 3 月 8 日
一般不動産投資顧問業登録	サムティ株式会社	一般第 796 号	平成 22 年 10 月 27 日
貸金業登録	サムティ株式会社	大阪府知事(01)第 12854 号	平成 23 年 5 月 16 日
第二種金融商品取引業	サムティ株式会社	近畿財務局長(金商)第 148 号	
旅館業法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令第 2007 号 10 中日保生環さ第 14 号	
食品衛生法に基づく許可	株式会社サン・トーア	大阪市指令大保環第 2847 号	平成 25 年 5 月 31 日

#### イ 貸金業について

当社は「貸金業法」第 3 条に基づき、平成 20 年 5 月 16 日付で大阪府知事の貸金業登録を受けております(登録番号大阪府知事(01)第 12854 号)。この貸金業者登録により各種の業務規制と、これらの規制に違反した場合の行政処分(業務の全部又は一部の停止並びに貸金業登録の取り消し等)並びに罰則等の措置が設けられております。更に、「貸金業法」の施行に当たって、監督官庁である金融庁が定める「貸金業者向けの総合的な監督指針」の適用も受けており、貸金業法における行動指針が定められております。

当社は「貸金業法」及び「貸金業者向けの総合的な監督指針」の遵守を徹底しており、現時点において法令に抵触する事実はないものと認識しておりますが、今後何らかの理由により当社並びに当社の役員及び従業員が法令に抵触した場合、業務の全部又は一部の停止が命ぜられ、又は登録が取消され、当社の事業活動に支障を来すとともに、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。今後の法律改正等による業務規制の変更等で業務が制限された場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ロ 金融商品取引業者について

平成 19 年 9 月 30 日施行の金融商品取引法により、当社は第二種金融商品取引業者とみなされていましたが、この度、正式に届出が受理されたことにより第二種金融商品取引業者として国に登録されました。

よって、当社が信託受益権販売等の金融商品取引業を行う際には、同法の規制を受けることとなります。また、逆に、当社は適格機関投資家の届出を行いましたので、自己の責任に基づいて投資判断ができ投資機会が拡大する一方で、当社が金融商品を購入する際には同法の規制による保護を受けることができないこととなります。

#### 個人情報保護法について

当社グループは、業務遂行上の必要性から、各事業において多くの個人情報を取り扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめ関係する諸法令に則り適正な取得・管理・取扱いの確保に努めておりま

す。しかしながら不測の事態により、万一、個人情報外部へ漏洩した場合、当社グループの信用失墜等及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 訴訟の可能性について

本決算短信提出日現在、当社が関係する訴訟の事実はありません。しかしながら、当社が売却した物件における瑕疵の発生、当社が管理する物件における管理状況に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 人材の確保・育成について

当社グループの将来の成長は優秀な人材をはじめとする人的資源に大きく依存するため、不動産及び金融分野における高い専門性と豊富な経験を有するプロフェッショナルな人材の確保と育成が不可欠な条件であります。しかしながら、計画どおりに当社の求める人材が確保できない場合には、当社の業績及び今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。



## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社 13 社により構成されており、主に大阪、京都、神戸を中心とした関西エリアにおいて収益不動産等の企画開発・再生・販売や不動産投資ファンドの投資運用を行う「不動産流動化事業」、ファミリー向け分譲マンション・投資用マンションの企画開発・販売を行う「不動産分譲事業」、マンション・オフィスビル等の賃貸及び管理を行う「不動産賃貸事業」及びホテル運営等を行う「その他の事業」を行っております。なお、連結子会社は、当社が不動産流動化事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立した特別目的会社、一般社団法人及び特別目的会社を営業者とする匿名組合であります。

当社グループの事業の特徴としましては、当社の建築士による、デザイン・コスト管理・施工監理等の企画開発力と、保有不動産の賃貸によるプロパティマネジャーとしてのノウハウの蓄積にあります。これら企画開発力とプロパティマネジメント力を活用することにより、事業用地の取得から、マンション・商業施設等の企画開発、入居募集等を行い、賃料収入の獲得を目的とした収益不動産を開発しております。

また、設計業務、建築工事、分譲マンション販売及び不動産流動化に関するアレンジ業務等については、それぞれ設計事務所、建設会社、販売会社及びアレンジャー等に外注・業務委託を行うことにより、事業拡大に伴う固定的なコストの抑制を図っております。当社グループの事業の内容は以下のとおりであり、マンションや商業施設等の開発及び不動産の賃貸等を通じて、不動産投資信託（J REIT）、不動産投資ファンド、一般事業法人、個人投資家及びマンション購入者といった幅広い顧客・ニーズに対して商品・サービスの提供を行っております。

なお、次の4部門は、「4 連結財務諸表」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

### (1) 不動産流動化事業

#### 開発流動化

当社が事業用地を取得し、自社ブランドである賃貸マンション「S RESIDENCE」シリーズ等の企画開発に加え、当該マンションへの入居募集を行い、賃料収入の獲得を目的とした収益不動産を開発します。本事業は開発物件を不動産投資信託（J REIT）、不動産投資ファンド及び一般事業法人等へ販売することによる売却益を目的としております。

#### 再生流動化

当社グループが、建物の経年劣化等の理由により収益性が低下している中古不動産を取得し、当社の企画開発力や再生ノウハウを駆使し、設備改修による物件のグレードアップ、賃貸募集営業による稼働率の向上及び賃料アップ等を図り、収益性を改善させた後に、投資物件として不動産投資信託（J REIT）、不動産投資ファンド、一般事業法人及び個人投資家等へ販売することによる売却益を目的としております。

#### アセットマネジメント

当社が組成した不動産投資ファンドから、当社がプロパティマネジャーとして、不動産の賃貸管理業務等を受託することによる手数料収入の他、自ら不動産投資ファンドへの匿名組合出資及び不動産投資ファンドの発行する優先出資証券を引き受けることによる配当の獲得を目的としております。

（事業会社）当社、合同会社船場 I S ビル、

一般社団法人プロジェクト・アイ、合同会社 SL Department、一般社団法人 SL Company1

コリーナ和泉合同会社、一般社団法人 TSM フォーティーワン

### (2) 不動産分譲事業

#### 投資分譲

当社が事業用地を取得し、賃料収入の獲得を目的とした投資用マンションの企画開発を行い、これらのマンションは投資用マンションとして、販売会社を通じて個人投資家等に分譲販売いたします。当社は、事業エリアにおいて販売実績のある販売会社とのネットワークを構築し、企画開発の段階から販売会社と協議を行うことにより、販売会社、顧客のニーズにあった物件を供給しております。

#### 住宅分譲

当社が事業用地を取得し、物件の立地・購入層のライフスタイルなどを考慮し、主にファミリー層の第一次取得者を対象とした分譲マンションの企画開発を行っております。販売に関しては、販売会社へ業務委託することにより、固定的な販売

コストの抑制を図るとともに機動的かつ弾力的な販売展開のできる体制を構築しております。また、事業機会のある場合は宅地及び戸建分譲を行う場合もあります。

(事業会社) 当社

(3) 不動産賃貸事業

当社グループは、マンション、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル、駐車場等を一棟または区分所有により保有しており、入居者及びテナントに賃貸しております。賃貸収入の増加を目的として、収益不動産を継続的に取得しておりますが、大型の収益不動産の取得・保有については、特別目的会社を活用したスキームにより行っております。

また、収益不動産の所有者から当社がマンション等を賃借してエンドテナントへ転貸するサブリースや、家賃回収、契約の管理及び建物管理等の受託業務を行っております。

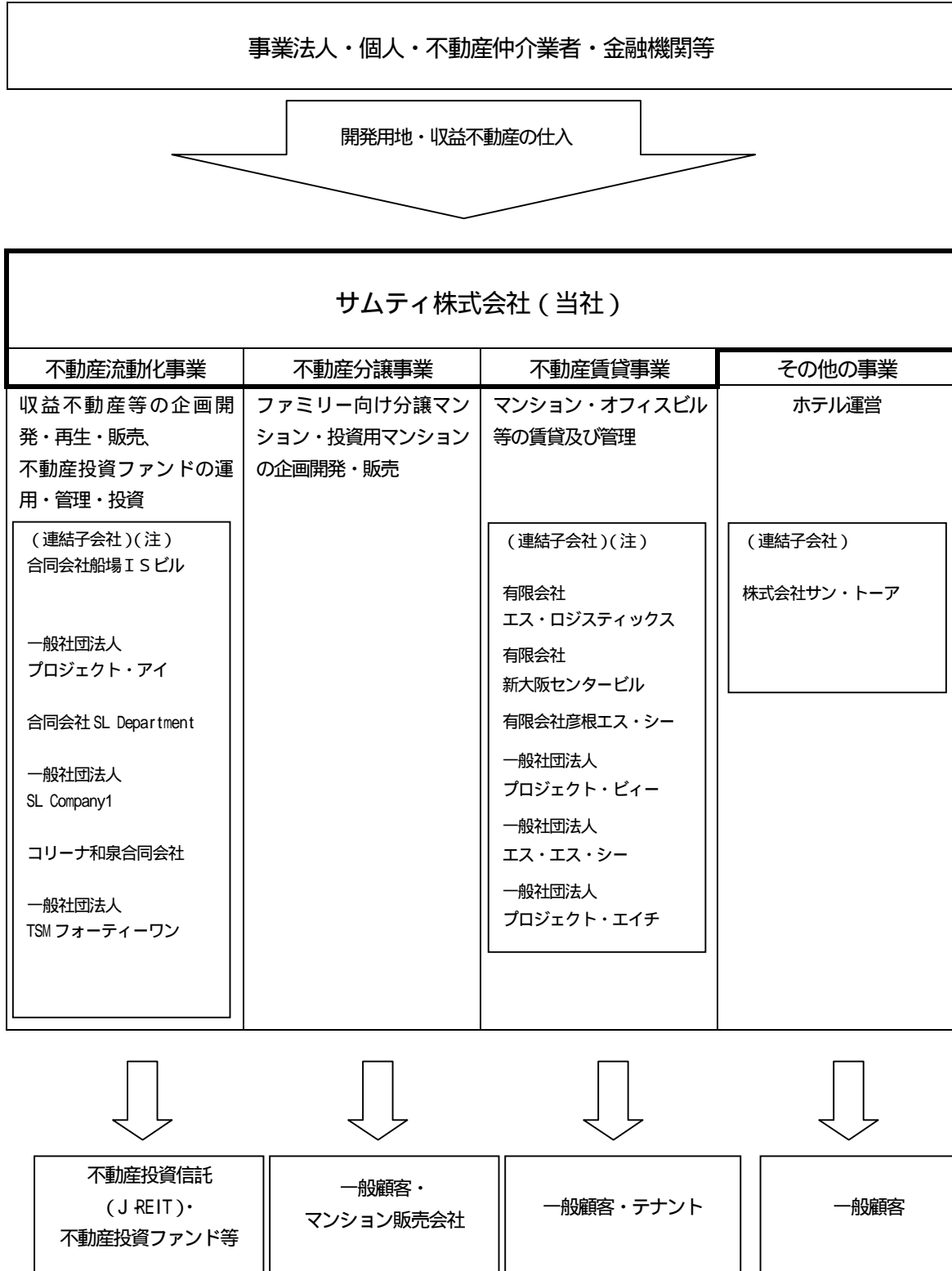
(事業会社) 当社、有限会社エス・ロジスティックス、有限会社新大阪センタービル、  
有限会社彦根エス・シー、一般社団法人プロジェクト・ピー、  
一般社団法人エス・エス・シー、一般社団法人プロジェクト・エイチ

(4) その他の事業

当社グループは「センターホテル東京」及び「センターホテル大阪」の2棟のビジネスホテルを運営しております。株式会社サン・トーアがビジネスホテル2棟を所有し、各々のホテルの運営を行っております。

(事業会社) 株式会社サン・トーア

〔事業系統図〕



(注) 当社グループが不動産流動化事業及び不動産賃貸事業を行うプロセスにおいて、土地・建物及び信託受益権を取得・保有・開発するスキームに関連して設立した特別目的会社、一般社団法人及び特別目的会社を営業者とする匿名組合であります。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、不動産が生み出すリターンに着目した、不動産業を行うことを目的として設立され、当社の設立以降、経営理念である「倫理」「情熱」「挑戦」そして「夢の実現」のもと、大木たるより銘木を目指し、従来のディベロッパーという枠組みを超えて、豊かな都市生活環境を提供し、社会に貢献することをグループの企業理念としております。

当社グループは、安定した収益を生み出す不動産賃貸事業を軸に、従来の不動産事業にファイナンス企画力を融合した不動産流動化事業、そして不動産分譲事業の三本の柱をさらに成長させるとともに、3事業のシナジー効果による更なる社業の発展を図ってまいりましたが、昨今の悪化する不動産市況を鑑み、不動産流動化事業を縮小し、不動産賃貸事業を軸とした経営基盤の安定化を図ってまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、収益性の高い事業展開を目指しております。財務的安定及び継続的事業成長を実現するため、安定した収益基盤の強化を目的とした賃貸資産の効率化に努めてまいります。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

「資産保有型ディベロッパー」として、不動産賃貸事業を中心に関西を代表する企業を目指しております。今後はさらに関西に特化した事業展開を図り、エリア集中による情報力の優位性を活かし、さらなるマーケットの深堀りを行うことによって、ブランド力の向上と市場シェアの拡大を目指します。

#### (4) 会社の対処すべき課題

当社の属する不動産業界におきましては、サブプライムローン問題に端を発した世界的な信用収縮が、金融機関の不動産融資案件への審査を一層選別化させ不動産ファンド会社の経営破綻が起きるなど、経営環境は急速に悪化しております。

このような情勢の下、当社グループは、関西を基盤とした収益不動産の投資利回りを重視した安定的ストックビジネスである不動産賃貸業を中心とし、安定的な成長を図る方針であり、そのために当社グループが対処すべき課題及び具体的な取り組みは以下のとおりであります。

##### 不動産賃貸事業の強化

当社グループは、創業以来、安定的に収入を得ることのできる不動産賃貸事業を一つの柱としてまいりました。昨今の急速に悪化する経営環境の中、当該事業は経営の安定性に非常に寄与しております。今後は、さらに不動産賃貸事業を強化すべく、自社開発物件の保有、情報ルートの強化、効率的に固定資産の入れ替え等に取り組んでいきます。

##### 資金調達力の強化

当社グループは、不動産事業に係る用地取得費等については、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合が高くなる傾向にあるため、経営成績及び財政状態は金利変動により影響を受ける可能性があります。今後は、金融機関との関係性のさらなる強化に加え、自己資本の充実、直接金融等の資金調達手段の多様化を図ることにより、財務体質及び資金調達力の強化に取り組み、様々なプロジェクトの資金要請に機動的に対応できるよう努めていきます。

##### 経営管理体制の強化

不動産投資信託(J-REIT)、不動産投資ファンド等の拡大とともに、不動産の金融商品化が進み、不動産事業にかかる法令や各種業務に伴い発生するリスクは著しく多様化、高度化し、その影響は増大しております。また、企業の社会的責任も増大してきており、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理し、収益を上げていくことが必要になってきております。当社グループは、多様化するリスクを正しく把握し、業務が適正かつ効率的に遂行される仕組み、いわゆる内部統制システムの構築を進めるとともに、コンプライアンスの強化を最重要視した経営管理体制の構築に取り組んでいきます。

##### 人材の確保及び育成

今後、当社グループが継続的な成長を図るためには、優秀な人材の採用、社員の業務スキルアップ及び金融・会計・法務等の分野においての外部専門家の活用が必要不可欠であります。そのために様々な採用活動と充実した研修体制を構築するとともに、外部専門家との密接な関係を築き、適切なアドバイスを受けて、迅速な意思決定ができる体制の構築に取り組んでいきます。

- (5) その他、会社の経営上の重要な事項  
当該事項はありません。

#### 4. 連結財務諸表

##### (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)		対前年比 増減(千円)
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1	現金及び預金	13,830,010		5,742,525		8,087,485
2	売掛金	129,753		147,793		18,040
3	たな卸資産	20,750,483		21,229,834		479,351
4	繰延税金資産	193,023		312,955		119,932
5	その他	924,979		1,225,855		300,876
	貸倒引当金	8,174		6,392		1,782
	流動資産合計	35,820,076	42.7	28,652,572	32.5	7,167,504
固定資産						
1 有形固定資産						
	(1)建物及び構築物	20,041,680		25,803,151		
	減価償却累計額	3,863,252	16,178,428	4,147,647	21,655,503	5,477,075
	(2)信託建物	4,327,253		4,435,607		
	減価償却累計額	199,181	4,128,071	328,024	4,107,583	20,488
	(3)土地		20,863,185		26,092,937	5,229,752
	(4)信託土地		3,149,844		3,150,360	516
	(5)建設仮勘定		804,723		3,039,523	2,234,800
	(6)その他	236,835		250,740		
	減価償却累計額	153,858	82,976	163,242	87,498	4,522
	有形固定資産合計		45,207,229		58,133,406	12,926,177
	2 無形固定資産					
	(1)のれん		101,637		96,036	5,601
	(2)その他		19,296		17,577	1,719
	無形固定資産合計		120,933		113,613	7,320
	3 投資その他の資産					
	(1)投資有価証券		1,969,046		708,524	1,260,522
	(2)長期貸付金		30,992		18,306	12,686
	(3)繰延税金資産		312,343		47,761	264,582
	(4)その他		376,832		350,896	25,937
	貸倒引当金		6,263		2,000	4,263
	投資その他の資産合計		2,682,952		1,123,488	1,559,464
	固定資産合計		48,011,116		59,370,509	11,353,393
繰延資産						
	1 創立費		2,270		2,365	95
	2 開業費		103,430		92,005	11,425
	繰延資産合計		105,700		94,370	11,330
	資産合計		83,936,893		88,117,451	4,180,558

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年11月30日)		当連結会計年度 (平成20年11月30日)		対前年比
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	増減(千円)
<b>(負債の部)</b>						
流動負債						
1		1,799,375		1,265,751		533,624
2	1	3,141,372		8,931,750		5,790,378
3	1	809,200		249,200		560,000
4	1	15,574,403		13,384,457		2,189,946
5		1,450,453		386,584		1,063,869
6		1,437,918		1,266,710		171,208
		24,212,722	28.9	25,484,454	28.9	1,271,732
流動負債合計						
固定負債						
1	1	4,473,700		4,224,500		249,200
2	1	35,523,047		42,417,802		6,894,755
3		507,894		506,865		1,029
4		22,754		25,581		2,827
5		347,128		367,539		20,411
6		1,767,948		1,994,632		226,684
7		-		1,033,741		1,033,741
8		601,982		483,556		118,426
		43,244,455	51.5	51,054,219	57.7	7,809,764
		67,457,178	80.4	76,538,673	86.7	9,081,495
<b>(純資産の部)</b>						
株主資本						
1		4,465,775	5.3	4,466,275	5.0	500
2		4,366,275	5.2	4,366,775	4.9	500
3		7,689,186	9.2	2,770,323	3.3	4,918,863
		16,521,236	19.7	11,603,373	13.3	4,917,863
株主資本合計						
評価・換算差額等						
1		9,933	0.0	4,278	0.0	14,211
2		51,862	0.1	21,254	0.0	30,608
		41,929	0.0	25,533	0.0	16,396
		407	0.0	937	0.0	530
		16,479,715	19.6	11,578,778	13.1	4,900,937
		83,936,893	100.0	88,117,451	100.0	4,180,558

## (2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)			当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)			対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)	
売上高			27,835,861	100.0		22,048,622	100.0	
売上原価			18,176,811	65.3		15,683,043	71.1	
売上総利益			9,659,050	34.7		6,365,579	28.9	
販売費及び一般管理費	1		2,086,550	7.5		2,107,737	9.6	
営業利益			7,572,500	27.2		4,257,841	19.3	3,314,659
営業外収益								
1 受取利息		13,309			19,848			
2 受取配当金		2,826			3,130			
3 匿名組合投資利益		103,937			127,287			
4 金利スワップ評価益		11,618			11,819			
5 その他		13,964	145,656	0.5	6,003	168,089	0.7	22,433
営業外費用								
1 支払利息		1,792,099			1,987,463			
2 株式交付費		49,737			316			
3 社債発行費		79,717			-			
4 支払手数料		-			253,876			
5 その他		236,552	2,158,106	7.7	223,837	2,465,493	11.1	307,387
経常利益			5,560,050	20.0		1,960,438	8.9	3,599,612
特別利益								
1 固定資産売却益	2	80,673			554,655			
2 貸倒引当金戻入益		53			5,944			
3 保険解約益		28,146			47,654			
4 賠償金収入		-			93,302			
5 投資有価証券売却益		-			44,150			
6 その他		381	109,254	0.4	-	745,706	3.4	636,452
特別損失								
1 固定資産売却損	3	55,643			196,541			
2 固定資産除却損	4	10,603			12,524			
3 役員退職金慰労金		74,250			-			
4 投資有価証券評価損		-			465,103			
5 投資有価証券売却損		-			8,353			
6 減損損失	5	-			282,398			
7 棚卸資産評価損	6	-			4,947,867			
8 その他		620	141,117	0.5	486,685	6,399,474	29.0	6,258,357
税金等調整前当期純利益 又は税金等調整前 当期純損失( )			5,528,187	19.9		3,693,329	16.1	9,221,516
法人税、住民税 及び事業税		2,368,504			683,044			
法人税等調整額		47,133	2,321,371	8.4	150,118	833,162	3.8	1,488,209
少数株主利益			-	-		4,303	0.0	4,303
当期純利益又は 当期純損失( )			3,206,816	11.5		4,522,188	20.5	7,729,004



## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	4,598,338	6,416,088
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	3,507,150	3,507,150		7,014,300
剰余金の配当			115,967	115,967
当期純利益			3,206,816	3,206,816
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計(千円)	3,507,150	3,507,150	3,090,848	10,105,148
平成19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	7,689,186	16,521,236

	評価・換算差額等			新株 予約権	純資産 合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
平成18年11月30日残高(千円)	30,085	31,284	1,199	-	6,414,889
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					7,014,300
剰余金の配当					115,967
当期純利益					3,206,816
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	20,152	20,577	40,730	407	40,322
連結会計年度中の変動額合計(千円)	20,152	20,577	40,730	407	10,064,826
平成19年11月30日残高(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,479,715

当連結会計年度(自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	7,689,186	16,521,236
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	500	500		1,000
剰余金の配当			396,675	396,675
当期純損失			4,522,188	4,522,188
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)				
連結会計年度中の変動額合計(千円)	500	500	4,918,863	4,522,863
平成20年11月30日残高(千円)	4,466,275	4,366,775	2,770,323	11,603,373

	評価・換算差額等			新株 予約権	純資産 合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
平成19年11月30日残高(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,479,715
連結会計年度中の変動額					
新株の発行					1,000
剰余金の配当					396,675
当期純損失					4,522,188
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	14,211	30,607	16,396	530	16,926
連結会計年度中の変動額合計(千円)	14,211	30,607	16,396	530	4,990,936
平成20年11月30日残高(千円)	4,278	21,254	25,533	937	11,578,778

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	対前年比
		金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益 (又は税金等調整前当期純損失)		5,528,187	3,693,329	9,221,516
減価償却費		763,902	906,901	142,999
株式交付費		49,737	316	49,421
のれん償却		5,601	5,343	258
社債発行費		79,717	-	79,717
貸倒引当金の増減額		2,294	6,045	8,339
退職給付引当金の増減額		4,530	2,826	1,704
役員退職慰労引当金の増減額		13,941	20,411	6,470
受取利息及び受取配当金		16,136	22,979	6,843
支払利息		1,792,099	2,119,404	327,305
為替差損		172	3,502	3,330
固定資産売却益		80,673	554,655	473,982
投資有価証券売却益		-	44,150	44,150
損害賠償金収入		-	93,302	93,302
固定資産売却損		55,643	196,541	140,898
減損損失		-	282,398	282,398
投資有価証券評価損		-	465,103	465,103
棚卸資産評価損		-	4,947,867	4,947,867
売上債権の増減額( : 増加)		12,710	18,040	30,750
たな卸資産の増減額( : 増加)		1,579,966	14,188,319	15,768,285
仕入債務の増減額		1,587,308	533,623	1,053,685
預り敷金保証金の増減額		337,834	172,039	165,795
その他		903,807	238,228	665,579
小計		9,456,634	9,793,559	19,250,193
利息及び配当金の受取額		15,830	22,759	6,929
利息の支払額		1,842,591	2,108,578	265,987
法人税等の支払額		2,282,568	1,746,949	535,619
その他		182,769	93,302	276,071
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,164,534	13,533,027	18,697,561
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		50,000	500,000	450,000
定期預金の払戻による収入		180,271	310,247	129,976
有形固定資産の取得による支出		10,869,211	8,022,819	2,846,392
有形固定資産の売却による収入		955,590	5,064,608	4,109,018
無形固定資産の取得による支出		11,828	4,914	6,914
投資有価証券の取得による支出		165,000	646,148	481,148
投資有価証券の売却による収入		77,790	637,968	560,178
新規連結子会社の取得による支出		-	203,800	203,800
出資金の取得による支出		-	14,000	14,000
出資金の清算等による収入		8,350	-	8,350
貸付金の回収による収入		7,668	3,223	4,445
建設協力金受入による収入		-	1,046,995	1,046,995
その他		5,504	41,334	46,838

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)	対前年比
		金額 (千円)	金額 (千円)	増減 (千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,871,872	2,287,305	7,584,567
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		13,852,628	13,744,000	108,628
短期借入金の返済による支出		14,160,056	10,253,621	3,906,435
長期借入れによる収入		18,780,535	26,509,000	7,728,465
長期借入金の返済による支出		15,209,371	20,993,860	5,784,489
社債の発行による収入		2,630,282	-	2,630,282
社債の償還による支出		624,863	809,343	184,480
株式の発行による収入		7,014,300	1,000	7,013,300
配当金の支払額		115,967	396,675	280,708
その他		210,976	254,192	43,216
財務活動によるキャッシュ・フロー		11,956,510	7,546,307	4,410,203
現金及び現金同等物に係る換算差額		172	3,502	3,330
現金及び現金同等物の増加額		7,248,999	8,277,527	15,526,526
現金及び現金同等物の期首残高		6,246,087	13,495,087	7,249,000
現金及び現金同等物の期末残高	1	13,495,087	5,217,559	8,277,528

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
	<p>当社グループを取り巻く不動産の事業環境は極めて厳しい状況が続いております。このような状況を鑑み、現時点における不動産価格の下落リスクを反映させるべく、たな卸資産に対する新会計基準を早期に適用した結果、特別損失として4,947百万円を計上し、当期純損失は4,522百万円となりました。</p> <p>その結果、当連結会計年度末において、金融機関と契約している借入契約に記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生しました。当該財務制限条項は当期末における純資産が前期末における純資産の75%未満となった場合に適用されます。当期末における純資産は前期末の70%となり、金額にして781百万円基準を下回っております。期末日現在、対象となる借入実行残高は貸付人2者から5,450百万円となっております。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当社グループといたしましては、以下施策の実行により業績の回復に努め、継続企業の前提に関する重要な疑義の解消を目指してまいります。</p> <p>(1)金融機関への対応</p> <p>財務制限条項の抵触に関しましては、当社より取引金融機関へ今後の見通しを詳細に説明し、当該条項を適用しない旨の方針であることを確認しております。</p> <p>また、当社グループは、現在の厳しい資金調達環境下においても機動的な資金調達ができるよう、今まで以上に金融機関との関係強化に努めてまいります。とりわけ、販売用不動産から固定資産への保有目的の変更に伴う、短期から長期への変更未了の借入金に関しましては、取引金融機関に事業計画の変更を詳細に説明し、可能な限り早期に変更いただけるように努めてまいります。</p> <p>(2)不動産分譲事業及び不動産賃貸事業への経営資源の集中</p> <p>当社グループは安定的な収益を見込める賃貸用固定資産を多数所有しており、これら賃貸用固定資産を活用した不動産賃貸事業に加え、かねてより安定的な収益事業の一つであった不動産分譲事業に経営資源を集中させ、それぞれの事業を強化することにより、安定的かつ持続的な収益を計上できる事業運営体制の構築を推進します。</p> <p>従いまして、連結財務諸表は継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は連結財務諸表には反映されていません。</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び 評価方法</p>	<p>(1) 連結子会社の数 12社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 有限責任中間法人プロジェクト・ ピー (有)新大阪センタービル 有限責任中間法人エス・エス・シー (有)彦根エス・シー 有限責任中間法人プロジェクト・ エイチ (株)サン・トーア (株)中央ホテル 北浜実業(株) (有)アンビエントを営業者とする匿名 組合 合同会社船場I Sビル 有限責任中間法人プロジェクト・ アイ 上記の合同会社船場I Sビル、有限責 任中間法人プロジェクト・アイは、当連結 会計年度において新たに設立されたため、 それぞれ連結の範囲に含めております。 また、平成19年10月1日付けで(株)中央 ホテル、北浜実業(株)の2社を(株)サン・トー アに吸収合併いたしました。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 非連結子会社はありません。</p> <p>(1) 持分法適用の関連会社数 持分法適用の関連会社はありません。</p> <p>(1) (有)アンビエントを営業者とする匿名 組合を除くすべての連結子会社の決算日 は、連結決算日と一致しております。 (2) 連結子会社のうち(有)アンビエントを 営業者とする匿名組合の決算日は5月31 日であります。連結財務諸表の作成に当た って、当該会社については、連結決算日現 在で実施した仮決算に基づく財務諸表を 使用しております。</p> <p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく 時価法(評価差額は全部純資産直入法 により処理し、売却原価は移動平均法</p>	<p>(1) 連結子会社の数 13社 連結子会社の名称 (有)エス・ロジスティックス 一般社団法人プロジェクト・ ピー(注) (有)新大阪センタービル 一般社団法人エス・エス・シー(注) (有)彦根エス・シー 一般社団法人プロジェクト・ エイチ(注) (株)サン・トーア 合同会社船場I Sビル 一般社団法人プロジェクト・アイ(注) 合同会社S L Department 一般社団法人S L Compan y 1(注) コリーナ和泉合同会社 一般社団法人T S Mフォーティー ワン(注) (注)平成20年12月1日施行の「一般社団 法人及び一般財団法人に関する法律」によ り有限責任中間法人より一般社団法人へ名 称変更しております。 上記の合同会社S L Departmen t、一般社団法人S L Compan y 1、コリーナ和泉合同会社、一般社団法 人T S Mフォーティーワンは、当連結会計 年度において新たに設立されたため、それ ぞれ連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p> <p>(1) 持分法適用の関連会社数 同左</p> <p>すべての連結子会社の事業年度の末日は、 連結決算日と一致しております。</p> <p>(イ) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>により算定)を採用しております。  時価のないもの  移動平均法による原価法を採用しております。  (匿名組合出資金は個別法によっており、詳細は「(8)(ロ)匿名組合への出資と会計処理」に記載しております。)</p> <p>(ロ) デリバティブ  時価法を採用しています。</p> <p>(ハ) たな卸資産  販売用不動産及び仕掛販売用不動産  個別法による原価法を採用しております。</p> <p>貯蔵品  最終仕入原価法を採用しております。</p> <p>(イ) 有形固定資産  当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法を採用しています。  なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。  建物及び構築物 2～50年  信託建物 14～38年</p>	<p>時価のないもの  同左</p> <p>(ロ) デリバティブ  同左</p> <p>(ハ) たな卸資産  販売用不動産及び仕掛販売用不動産  個別法による原価法を採用しております。(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>貯蔵品  同左  (会計方針の変更)  当連結会計年度から当社グループは「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を早期適用しております。平成20年後半以降の急速かつ著しい不動産市況の悪化という事態に鑑み、当社グループはコア事業の見直しを行い、保有するたな卸資産の活用方針を明確にしました。当該会計基準の早期適用は、この事業再構築によるたな卸資産に対する影響を財務諸表にすべて反映させることを目的としたものであり、これに伴い、たな卸資産の保有目的の見直しによる評価損を含め、4,947,867千円と総額として多額な評価損を特別損失として計上した結果、税金等調整前当期純損失及び当期純損失がそれぞれ同額増加することとなりました。</p> <p>(イ) 有形固定資産  当社及び連結子会社は定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法を採用しています。  なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。  建物及び構築物 2～50年  信託建物 14～38年  (追加情報)  法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
(3) 重要な繰延資産の処理方法	<p>(ロ) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p> <p>(ハ) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p> <p>(イ) 開業費 5年間の均等償却を行っております。</p> <p>(ロ) 創立費 5年間の均等償却を行っております。</p> <p>(ハ) 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(ニ) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>令 平成19年3月30日 政令第83号))に伴い、当連結会計年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更による損益への影響は軽微であります。</p> <p>(ロ) 無形固定資産 同左</p> <p>(ハ) 長期前払費用 同左</p> <p>(イ) 開業費 同左</p> <p>(ロ) 創立費 同左</p> <p>(ハ)</p> <p>(ニ) 株式交付費 同左</p>
(4) 重要な引当金の計上基準	<p>(イ) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(ロ) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当連結会計年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。</p> <p>(ハ) 役員退職慰労引当金 当社においては役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。</p>	<p>(イ) 貸倒引当金 同左</p> <p>(ロ) 退職給付引当金 同左</p> <p>(ハ) 役員退職慰労引当金 同左</p>
(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準	<p>外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。</p>	<p>同左</p>
(6) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リ</p>	<p>同左</p>



項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
(7) 重要なヘッジ会計の方法	<p>ース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(イ) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を行っております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合、特例処理を採用しております。</p> <p>(ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <p>(ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(ハ) ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>(ニ) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(イ) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(ハ) ヘッジ方針 同左</p> <p>(ニ) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>(イ) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。</p> <p>なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(ロ) 匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成19年11月30日現在504,280千円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p>	<p>(イ) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(ロ) 匿名組合への出資と会計処理 レバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を連結貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当連結会計年度に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成20年11月30日現在461,534千円となっており、固定負債の「その他」として連結貸借対照表に計上しております。</p>
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>連結子会社の資産及び負債の評価について、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>同左</p>
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	<p>のれんの償却については、その効果の発現する期間にわたって均等償却を行う</p>	<p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>こととしております。</p> <p>(株)サン・トーア 20年</p> <p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度                      (自 平成18年12月1日                      至 平成19年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度                      (自 平成19年12月1日                      至 平成20年11月30日)</p>
<p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度より、法人税法の改正(「所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号」及び「法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号」)に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」(前連結会計年度101,800千円)については、営業外費用の総額の100分の10超となったため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p>

追加情報

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
	<p>(たな卸資産の保有目的の変更)</p> <p>保有目的の変更によりたな卸資産から11,204,505千円を有形固定資産へ振替えております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)																																																																																														
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">1,156,389</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td style="text-align: right;">19,805,051</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">15,926,352</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">4,128,071</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">20,797,023</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">3,149,844</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,390,756</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,650</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">66,355,139</td></tr> </table> <p>上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社有価証券」1,298,465千円を担保に提供しております。 担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">2,650,692</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td style="text-align: right;">809,200</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,334,003</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">4,473,700</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">35,203,547</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">58,471,142</td></tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 債務保証</p> <p>次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者 (5名)</td> <td style="text-align: center;">142,143</td> <td>借入債務 (注)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">142,143</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>当座貸越限度額及び</td><td></td></tr> <tr><td>コミットメントラインの総額</td><td style="text-align: right;">740,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">322,692</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">471,308</td></tr> </table>	現金及び預金	1,156,389	たな卸資産	19,805,051	建物及び構築物	15,926,352	信託建物	4,128,071	土地	20,797,023	信託土地	3,149,844	投資有価証券	1,390,756	その他	1,650	合計	66,355,139	短期借入金	2,650,692	1年以内償還予定の社債	809,200	1年以内返済予定の長期借入金	15,334,003	社債	4,473,700	長期借入金	35,203,547	合計	58,471,142	保証先	金額(千円)	内容	住宅ローン利用者 (5名)	142,143	借入債務 (注)	計	142,143		当座貸越限度額及び		コミットメントラインの総額	740,000	借入実行残高	322,692	差引額	471,308	<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">1,467,670</td></tr> <tr><td>たな卸資産</td><td style="text-align: right;">19,485,170</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">20,146,445</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">4,107,583</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">25,897,188</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">3,150,360</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td style="text-align: right;">2,207,972</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">441,896</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,650</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">76,905,936</td></tr> </table> <p>上記のほか、連結消去されている「その他の関係会社有価証券」1,380,871千円を担保に提供しております。 担保付債務は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">8,556,872</td></tr> <tr><td>1年以内償還予定の社債</td><td style="text-align: right;">249,200</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">13,322,657</td></tr> <tr><td>社債</td><td style="text-align: right;">4,224,500</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">42,417,802</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">68,771,032</td></tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 債務保証</p> <p>次の債務者について、金融機関からの借入等に対し債務保証を行っております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証先</th> <th>金額(千円)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者 (2名)</td> <td style="text-align: center;">55,000</td> <td>借入債務 (注)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: center;">55,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。 なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行とコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table border="1"> <tr><td>コミットメントラインの総額</td><td style="text-align: right;">6,500,000</td></tr> <tr><td>借入実行残高</td><td style="text-align: right;">5,450,000</td></tr> <tr><td>差引額</td><td style="text-align: right;">1,050,000</td></tr> </table>	現金及び預金	1,467,670	たな卸資産	19,485,170	建物及び構築物	20,146,445	信託建物	4,107,583	土地	25,897,188	信託土地	3,150,360	建設仮勘定	2,207,972	投資有価証券	441,896	その他	1,650	合計	76,905,936	短期借入金	8,556,872	1年以内償還予定の社債	249,200	1年以内返済予定の長期借入金	13,322,657	社債	4,224,500	長期借入金	42,417,802	合計	68,771,032	保証先	金額(千円)	内容	住宅ローン利用者 (2名)	55,000	借入債務 (注)	計	55,000		コミットメントラインの総額	6,500,000	借入実行残高	5,450,000	差引額	1,050,000
現金及び預金	1,156,389																																																																																														
たな卸資産	19,805,051																																																																																														
建物及び構築物	15,926,352																																																																																														
信託建物	4,128,071																																																																																														
土地	20,797,023																																																																																														
信託土地	3,149,844																																																																																														
投資有価証券	1,390,756																																																																																														
その他	1,650																																																																																														
合計	66,355,139																																																																																														
短期借入金	2,650,692																																																																																														
1年以内償還予定の社債	809,200																																																																																														
1年以内返済予定の長期借入金	15,334,003																																																																																														
社債	4,473,700																																																																																														
長期借入金	35,203,547																																																																																														
合計	58,471,142																																																																																														
保証先	金額(千円)	内容																																																																																													
住宅ローン利用者 (5名)	142,143	借入債務 (注)																																																																																													
計	142,143																																																																																														
当座貸越限度額及び																																																																																															
コミットメントラインの総額	740,000																																																																																														
借入実行残高	322,692																																																																																														
差引額	471,308																																																																																														
現金及び預金	1,467,670																																																																																														
たな卸資産	19,485,170																																																																																														
建物及び構築物	20,146,445																																																																																														
信託建物	4,107,583																																																																																														
土地	25,897,188																																																																																														
信託土地	3,150,360																																																																																														
建設仮勘定	2,207,972																																																																																														
投資有価証券	441,896																																																																																														
その他	1,650																																																																																														
合計	76,905,936																																																																																														
短期借入金	8,556,872																																																																																														
1年以内償還予定の社債	249,200																																																																																														
1年以内返済予定の長期借入金	13,322,657																																																																																														
社債	4,224,500																																																																																														
長期借入金	42,417,802																																																																																														
合計	68,771,032																																																																																														
保証先	金額(千円)	内容																																																																																													
住宅ローン利用者 (2名)	55,000	借入債務 (注)																																																																																													
計	55,000																																																																																														
コミットメントラインの総額	6,500,000																																																																																														
借入実行残高	5,450,000																																																																																														
差引額	1,050,000																																																																																														

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
4 .	<p>4 . 財務制限条項</p> <p>( 1 ) 長期借入金 5,000 百万円について財務制限条項が適用されており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成 19 年 11 月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の 75%以上維持すること。</p> <p>単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を 2 期連続 (1 期目を平成 19 年 11 月期 (同期を含む。)) 以降に到来する各決算期として算出する。) で損失としないこと。</p> <p>( 2 ) 長期借入金 450 百万円について財務制限条項が適用されており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、12,360 百万円又は平成 19 年 11 月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の 75%の何れか大きい金額未満としないこと。</p> <p>連結損益計算書の営業損益又は経常損益を損失としないこと。</p>

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。	1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。
(千円)	(千円)
販売手数料	販売手数料
137,371	78,786
広告宣伝費	広告宣伝費
241,500	198,218
役員報酬	役員報酬
183,900	206,870
給与手当	給与手当
191,351	269,352
賞与	賞与
69,691	71,013
租税公課	租税公課
320,543	352,045
減価償却費	減価償却費
79,037	101,111
支払手数料	支払手数料
136,164	147,675
2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。	2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。
(千円)	(千円)
建物	建物
62,898	510,468
土地	土地
17,216	<u>44,187</u>
その他	その他
<u>558</u>	554,655
80,673	
3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。	3 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。
(千円)	(千円)
建物	建物
28,882	27,783
土地	土地
<u>26,761</u>	<u>168,758</u>
55,643	196,541
4 固定資産除却損	4 固定資産除却損
(千円)	(千円)
建物附属設備	建物附属設備
8,245	7,802
構築物	ソフトウェア
1,210	3,676
その他	その他
<u>1,147</u>	<u>1,045</u>
10,603	12,524

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)												
5 減損損失	<p>5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸用不動産</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">大阪市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（282,398千円）として特別損失に計上しております。</p> <p>その内訳は下記のとおりであります。</p> <p style="text-align: center;">（減損損失の金額）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">種 類</th> <th style="text-align: center;">金 額（千円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建 物</td> <td style="text-align: right;">282,398</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">282,398</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p> <p>6 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <p style="margin-left: 40px;">特別損失 <span style="float: right;">4,947,867千円</span></p>	主な用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物	大阪市	種 類	金 額（千円）	建 物	282,398	計	282,398
主な用途	種類	場所											
賃貸用不動産	建物	大阪市											
種 類	金 額（千円）												
建 物	282,398												
計	282,398												



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

1.発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	21,085	111,140	-	132,225
合計	21,085	111,140	-	132,225

(注)普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

株式の分割による増加	84,340株
公募増資による増加	25,000株
新株予約権の行使による増加	1,800株

2.新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度 末残高(千円)
		前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
ストックオプションとしての 新株予約権	普通株式	-	-	-	-	407

3.配当に関する事項

(1)配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年2月27日 定時株主総会	普通株式	115,967	5,500.00	平成18年11月30日	平成19年2月28日

(2)基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年2月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	396,675	3,000.00	平成19年11月30日	平成20年2月28日

当連結会計年度（自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	132,225	1,000	-	133,225
合計	132,225	1,000	-	133,225

(注) 普通株式の増加の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の行使による増加 1,000 株

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度 末残高(千円)
		前連結 会計年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結 会計年度末	
ストックオプションとしての 新株予約権	普通株式	407	530	-	937	937

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年2月27日 定時株主総会	普通株式	396,675	3,000.00	平成19年11月30日	平成20年2月28日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年2月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	-	-	平成20年11月30日	平成21年2月27日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)												
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成19年11月30日現在)</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">13,830,010</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">334,923</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,495,087</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	13,830,010	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	334,923	現金及び現金同等物	13,495,087	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成20年11月30日現在)</p> <p style="text-align: right;">(千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,742,525</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">524,965</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,217,559</td> </tr> </table>	現金及び預金	5,742,525	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	524,965	現金及び現金同等物	5,217,559
現金及び預金勘定	13,830,010												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	334,923												
現金及び現金同等物	13,495,087												
現金及び預金	5,742,525												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	524,965												
現金及び現金同等物	5,217,559												

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)																																
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額	(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具(有形固定資産「その他」)</td> <td>13,269</td> <td>8,127</td> <td>5,141</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア(無形固定資産「その他」)</td> <td>131,971</td> <td>29,536</td> <td>102,434</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>145,240</td> <td>37,664</td> <td>107,575</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具(有形固定資産「その他」)	13,269	8,127	5,141	ソフトウェア(無形固定資産「その他」)	131,971	29,536	102,434	合計	145,240	37,664	107,575	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具(有形固定資産「その他」)</td> <td>13,518</td> <td>8,480</td> <td>5,037</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア(無形固定資産「その他」)</td> <td>131,971</td> <td>55,931</td> <td>76,040</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>145,489</td> <td>64,411</td> <td>81,077</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具(有形固定資産「その他」)	13,518	8,480	5,037	ソフトウェア(無形固定資産「その他」)	131,971	55,931	76,040	合計	145,489	64,411	81,077
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																														
車両運搬具(有形固定資産「その他」)	13,269	8,127	5,141																														
ソフトウェア(無形固定資産「その他」)	131,971	29,536	102,434																														
合計	145,240	37,664	107,575																														
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																														
車両運搬具(有形固定資産「その他」)	13,518	8,480	5,037																														
ソフトウェア(無形固定資産「その他」)	131,971	55,931	76,040																														
合計	145,489	64,411	81,077																														
(2) 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																																
<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">28,880千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">79,964千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">108,844千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	28,880千円	1年超	79,964千円	合計	108,844千円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">29,139千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">53,700千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">82,839千円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	29,139千円	1年超	53,700千円	合計	82,839千円																				
1年内	28,880千円																																
1年超	79,964千円																																
合計	108,844千円																																
1年内	29,139千円																																
1年超	53,700千円																																
合計	82,839千円																																
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額	(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額																																
<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">27,929千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">26,304千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">2,428千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	27,929千円	減価償却費相当額	26,304千円	支払利息相当額	2,428千円	<table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">31,690千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">29,858千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">2,444千円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	31,690千円	減価償却費相当額	29,858千円	支払利息相当額	2,444千円																				
支払リース料	27,929千円																																
減価償却費相当額	26,304千円																																
支払利息相当額	2,428千円																																
支払リース料	31,690千円																																
減価償却費相当額	29,858千円																																
支払利息相当額	2,444千円																																
(4) 減価償却費相当額の算定方法	(4) 減価償却費相当額の算定方法																																
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	同左																																
(5) 利息相当額の算定方法	(5) 利息相当額の算定方法																																
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	同左																																
(減損損失について)	(減損損失について)																																
リース資産に配分された減損損失はありません。	同左																																

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成19年11月30日)

1 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	連結貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	株式	27,312	49,450	22,137
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	株式	17,960	12,556	5,404
合計		45,273	62,006	16,732

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

該当事項はありません。

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	83,000
その他(匿名事業組合及び匿名組合出資金)	1,824,040
計	1,907,040

当連結会計年度（平成 20 年 11 月 30 日）

1 その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	連結貸借対照表 計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの	株式	27,312	30,590	3,277
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	株式	97,034	61,324	35,710
合計		124,347	91,914	32,433

2 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日）

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
637,968	44,150	8,353

3 時価評価されていない主な有価証券の内容

	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
非上場株式	44,362
その他（匿名事業組合及び匿名組合出資金）	572,248
計	616,610

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

<p>前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>
<p>(1) 取引の内容 利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利オプション取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 デリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、一部のデリバティブ取引を利用してヘッジ会計を行っております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息 ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しています。ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 当社グループが利用している金利スワップ取引及び金利オプション取引は、将来の市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、当社グループのデリバティブ取引の契約先はいずれも信用度の高い国内の金融機関に限定されているため、信用リスクはほとんどないものと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の執行及び管理については、内部規程に従い、財務課が取締役会の承認を得て行っております。</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額、または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(6) 取引の時価等に関する事項についての補足説明 同左</p>

2 デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

区分	種類	前連結会計年度（平成19年11月30日）				当連結会計年度（平成20年11月30日）			
		契約額等 （千円）	契約額等のうち1年超 （千円）	時価 （千円）	評価損益 （千円）	契約額等 （千円）	契約額等のうち1年超 （千円）	時価 （千円）	評価損益 （千円）
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取固定・支払変動	4,548,200	4,536,800	21,762	21,762	4,533,000	4,267,800	9,943	9,943
	合計	4,548,200	4,536,800	21,762	21,762	4,533,000	4,267,800	9,943	9,943

- (注) 1 時価の算定方法  
取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。
- 2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。



(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社グループは、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。ただし、確定拠出型の制度である中小企業退職金共済制度に加入しており、同制度からの支給額を控除した金額を当社グループから退職一時金として支給しております。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,754千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,754千円</td> </tr> </table> <p>(注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。なお、中小企業退職金共済制度からの支給見込額24,793千円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,564千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,564千円</td> </tr> </table> <p>(注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、4,846千円であります。</p>	退職給付債務	22,754千円	退職給付引当金	22,754千円	勤務費用	10,564千円	退職給付費用	10,564千円	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,581千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">25,581千円</td> </tr> </table> <p>(注) 当社は、退職給付債務の算定にあたり簡便法を採用しております。なお、中小企業退職金共済制度からの支給見込額28,432千円を控除した残額を退職給付債務として認識しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,891千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,891千円</td> </tr> </table> <p>(注) 勤務費用のうち、当連結会計年度における中小企業退職金共済制度への拠出額は、6,207千円であります。</p>	退職給付債務	25,581千円	退職給付引当金	25,581千円	勤務費用	12,891千円	退職給付費用	12,891千円
退職給付債務	22,754千円																
退職給付引当金	22,754千円																
勤務費用	10,564千円																
退職給付費用	10,564千円																
退職給付債務	25,581千円																
退職給付引当金	25,581千円																
勤務費用	12,891千円																
退職給付費用	12,891千円																

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成18年12月1日 至平成19年11月30日)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成17年 ストック・オプション	平成18年 ストック・オプション	平成19年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数 (注2)	当社の取締役2名 当社の従業員18名	当社の取締役1名 当社の従業員8名	当社の従業員20名
ストック・オプションの数 (注1、2)	普通株式1,000株	普通株式 175株	普通株式 20株
付与日	平成17年11月28日	平成18年5月15日	平成19年2月27日
権利確定条件	新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役および従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。	同左	同左
対象勤務期間	定めておりません。	同左	同左
権利行使期間	自 平成19年12月1日 至 平成22年11月22日	自 平成20年5月16日 至 平成24年11月22日	自 平成21年2月28日 至 平成24年11月22日

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 当連結会計年度末における数を記載しております。

(2)ストック・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成 18 年 12 月 1 日 至平成 19 年 11 月 30 日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成 16 年 ストック・オプション	平成 17 年 ストック・オプション	平成 18 年 ストック・オプション	平成 19 年 ストック・オプション
権利確定前 (株)				
前連結会計年度末	-	1,000	180	-
付与	-	-	-	23
失効	-	-	5	3
権利確定	-	-	-	-
未確定残	-	1,000	175	20
権利確定後 (株)				
前連結会計年度末	2,300	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
権利行使	1,800	-	-	-
失効	500	-	-	-
未行使残	0	-	-	-

(注)平成 19 年 2 月 26 日に株式 1 株につき 5 株の株式分割を行っております。

単価情報

	平成 16 年 ストック・オプション	平成 17 年 ストック・オプション	平成 18 年 ストック・オプション	平成 19 年 ストック・オプション
権利行使価格(千円)	50	5	310	290
権利行使時平均株価(千円)	179	-	-	-
公正な評価単価(付与日) (千円)	-	-	-	53

(注) 1. 平成 16 年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成 16 年 12 月 15 日及び平成 19 年 2 月 26 日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、それぞれ株式 1 株につき 10 株及び株式 1 株につき 5 株の分割を行っております。

2. 平成 17 年及び平成 18 年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成 19 年 2 月 26 日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式 1 株につき 5 株の分割を行っております。

3. 平成 19 年に発行したストック・オプションの単価情報は、発行後の権利行使価格の調整を反映させておりません。なお、権利行使価格は調整の結果、288,220 円となっております。

本源的価値情報

平成 19 年 ストック・オプション

	権利行使	未決済残
権利行使価格(千円)		290
自社株式の評価単価(千円)		343
本源的価値(千円)		53
本源的価値合計(千円)		1,060

(注) 1 本源的価値情報は、平成 19 年に交付したストック・オプションのうち当期末時点で権利未確定のもの(20 株)を対象としております。

2 自社株式の評価単価は、平成 18 年 11 月 30 日時点で評価したものを利用しております。

2. ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

当社株式は、付与時点においては非上場株式であり取引相場等は存在していなかったことから、一般的な企業評価方法であるディスカウント・キャッシュ・フロー方式を採用して企業評価を実施しました。

3. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実数の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

4. 連結財務諸表への影響額

ストック・オプション制度による株式報酬費用 407 千円

当連結会計年度（自平成 19 年 12 月 1 日 至平成 20 年 11 月 30 日）

1. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成 18 年 ストック・オプション	平成 19 年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数 (注 2)	当社の取締役 1 名 当社の従業員 8 名	当社の従業員 18 名
ストック・オプションの数 (注 1、2)	普通株式 175 株	普通株式 18 株
付与日	平成 18 年 5 月 15 日	平成 19 年 2 月 27 日
権利確定条件	<p>新株予約権は、発行時に割当を受けた新株予約権者において、これを行使することを要する。</p> <p>新株予約権発行時において当社または当社子会社の取締役および従業員であった者は、新株予約権行使時においても当社、当社子会社または当社の関係会社の役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合で、当社取締役会が承認した場合はこの限りではない。</p>	同左
対象勤務期間	定めておりません。	自 平成 19 年 2 月 27 日 至 平成 21 年 2 月 27 日
権利行使期間	自 平成 20 年 5 月 16 日 至 平成 24 年 11 月 22 日	自 平成 21 年 2 月 28 日 至 平成 24 年 11 月 22 日

(2)ストック・オプションの規模及びその変動の状況

当連結会計年度(自平成 19 年 12 月 1 日 至平成 20 年 11 月 30 日)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成 17 年 ストック・オプション	平成 18 年 ストック・オプション	平成 19 年 ストック・オプション
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	-	20
付与	-	-	-
失効	-	-	2
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	18
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	-	-	-
権利確定	1,000	175	-
権利行使	1,000	-	-
失効	-	-	-
未行使残	0	175	-

(注)平成 19 年 2 月 26 日に株式 1 株につき 5 株の株式分割を行っております。

単価情報

	平成 17 年 ストック・オプション	平成 18 年 ストック・オプション	平成 19 年 ストック・オプション
権利行使価格(千円)	5	310	290
権利行使時平均株価(千円)	-	-	-
公正な評価単価(付与日) (千円)	-	-	53

(注) 1.平成 17 年及び平成 18 年に発行したストック・オプションの単価情報は、平成 19 年 2 月 26 日に実施された株式分割の影響を反映させておりません。なお、株式分割につきましては、株式 1 株につき 5 株の分割を行っております。

2.平成 19 年に発行したストック・オプションの単価情報は、発行後の権利行使価格の調整を反映させておりません。なお、権利行使価格は調整の結果、288,220 円となっております。

本源的価値情報

平成 19 年 ストック・オプション

	権利行使	未決済残
権利行使価格(千円)	-	290
自社株式の評価単価(千円)	-	343
本源的価値(千円)	-	53
本源的価値合計(千円)	-	1,060

(注) 1 本源的価値情報は、平成 19 年に交付したストック・オプションのうち当期末時点で権利未確定のもの(20 株)を対象としております。

2 自社株式の評価単価は、平成 18 年 11 月 30 日時点で評価したものを利用しております。

2.ストック・オプションの公正な評価単価の算定方法

当社株式は、付与時点においては非上場株式であり取引相場等は存在していなかったことから、一般的な企業評価方法であるディスカウント・キャッシュ・フロー方式を採用して企業評価を実施しました。

3.ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実数の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

4.連結財務諸表への影響額

ストック・オプション制度による株式報酬費用 937 千円

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)																																																																																						
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">122,019</td></tr> <tr><td>未払賞与否認</td><td style="text-align: right;">22,751</td></tr> <tr><td>見積不動産取得税否認</td><td style="text-align: right;">25,062</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">23,190</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">193,022</td></tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員退職慰労引当金否認</td><td style="text-align: right;">141,062</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">9,246</td></tr> <tr><td>金利スワップ評価損否認</td><td style="text-align: right;">9,627</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">126,115</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">33,091</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">319,143</td></tr> <tr><td>繰延税金負債と相殺</td><td style="text-align: right;">6,799</td></tr> <tr><td>差引</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">312,343</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他の有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">6,799</td></tr> <tr><td>子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額</td><td style="text-align: right;">507,894</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">514,694</td></tr> <tr><td>繰延税金資産と相殺</td><td style="text-align: right;">6,799</td></tr> <tr><td>差引</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">507,894</td></tr> </table>	未払事業税	122,019	未払賞与否認	22,751	見積不動産取得税否認	25,062	その他	23,190	計	193,022	役員退職慰労引当金否認	141,062	退職給付引当金損金算入限度超過額	9,246	金利スワップ評価損否認	9,627	減損損失	126,115	その他	33,091	計	319,143	繰延税金負債と相殺	6,799	差引	312,343	その他の有価証券評価差額金	6,799	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	507,894	計	514,694	繰延税金資産と相殺	6,799	差引	507,894	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (千円)</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">34,474</td></tr> <tr><td>見積不動産取得税否認</td><td style="text-align: right;">26,568</td></tr> <tr><td>中途解約違約金損失否認</td><td style="text-align: right;">34,541</td></tr> <tr><td>棚卸資産評価損否認</td><td style="text-align: right;">1,944,914</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">4,842</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,045,341</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,732,386</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">312,955</td></tr> </table> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">174,915</td></tr> <tr><td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">10,395</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金否認</td><td style="text-align: right;">149,020</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損否認</td><td style="text-align: right;">131,819</td></tr> <tr><td>匿名組合投資損失否認</td><td style="text-align: right;">47,545</td></tr> <tr><td>減損損失否認</td><td style="text-align: right;">231,006</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">21,534</td></tr> <tr><td>小計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">766,236</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">717,143</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,093</td></tr> <tr><td>繰延税金負債と相殺</td><td style="text-align: right;">1,331</td></tr> <tr><td>差引</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">47,761</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他の有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">1,331</td></tr> <tr><td>子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額</td><td style="text-align: right;">506,865</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">508,197</td></tr> <tr><td>繰延税金資産と相殺</td><td style="text-align: right;">1,331</td></tr> <tr><td>差引</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">506,865</td></tr> </table>	未払事業税	34,474	見積不動産取得税否認	26,568	中途解約違約金損失否認	34,541	棚卸資産評価損否認	1,944,914	その他	4,842	小計	2,045,341	評価性引当額	1,732,386	計	312,955	貸倒引当金	174,915	退職給付引当金損金算入限度超過額	10,395	役員退職慰労引当金否認	149,020	投資有価証券評価損否認	131,819	匿名組合投資損失否認	47,545	減損損失否認	231,006	その他	21,534	小計	766,236	評価性引当額	717,143	計	49,093	繰延税金負債と相殺	1,331	差引	47,761	その他の有価証券評価差額金	1,331	子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	506,865	計	508,197	繰延税金資産と相殺	1,331	差引	506,865
未払事業税	122,019																																																																																						
未払賞与否認	22,751																																																																																						
見積不動産取得税否認	25,062																																																																																						
その他	23,190																																																																																						
計	193,022																																																																																						
役員退職慰労引当金否認	141,062																																																																																						
退職給付引当金損金算入限度超過額	9,246																																																																																						
金利スワップ評価損否認	9,627																																																																																						
減損損失	126,115																																																																																						
その他	33,091																																																																																						
計	319,143																																																																																						
繰延税金負債と相殺	6,799																																																																																						
差引	312,343																																																																																						
その他の有価証券評価差額金	6,799																																																																																						
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	507,894																																																																																						
計	514,694																																																																																						
繰延税金資産と相殺	6,799																																																																																						
差引	507,894																																																																																						
未払事業税	34,474																																																																																						
見積不動産取得税否認	26,568																																																																																						
中途解約違約金損失否認	34,541																																																																																						
棚卸資産評価損否認	1,944,914																																																																																						
その他	4,842																																																																																						
小計	2,045,341																																																																																						
評価性引当額	1,732,386																																																																																						
計	312,955																																																																																						
貸倒引当金	174,915																																																																																						
退職給付引当金損金算入限度超過額	10,395																																																																																						
役員退職慰労引当金否認	149,020																																																																																						
投資有価証券評価損否認	131,819																																																																																						
匿名組合投資損失否認	47,545																																																																																						
減損損失否認	231,006																																																																																						
その他	21,534																																																																																						
小計	766,236																																																																																						
評価性引当額	717,143																																																																																						
計	49,093																																																																																						
繰延税金負債と相殺	1,331																																																																																						
差引	47,761																																																																																						
その他の有価証券評価差額金	1,331																																																																																						
子会社の資産及び負債の時価評価による評価差額	506,865																																																																																						
計	508,197																																																																																						
繰延税金資産と相殺	1,331																																																																																						
差引	506,865																																																																																						
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td></td><td style="text-align: right;">(%)</td></tr> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.3</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.1</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">63.2</td></tr> <tr><td>利子源泉税</td><td style="text-align: right;">0.7</td></tr> <tr><td>所得税額控除</td><td style="text-align: right;">0.8</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.3</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の実効税率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22.6</td></tr> </table>		(%)	法定実効税率	40.6	(調整)		交際費等損金に算入されない項目	0.3	住民税均等割	0.1	評価性引当額の増減	63.2	利子源泉税	0.7	所得税額控除	0.8	その他	0.3	税効果会計適用後の法人税等の実効税率	22.6																																																																		
	(%)																																																																																						
法定実効税率	40.6																																																																																						
(調整)																																																																																							
交際費等損金に算入されない項目	0.3																																																																																						
住民税均等割	0.1																																																																																						
評価性引当額の増減	63.2																																																																																						
利子源泉税	0.7																																																																																						
所得税額控除	0.8																																																																																						
その他	0.3																																																																																						
税効果会計適用後の法人税等の実効税率	22.6																																																																																						

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成18年12月1日至平成19年11月30日)

	不動産 流動化事業 (千円)	不動産分譲 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業 損益							
売上高							
(1)外部顧客に対す る売上高	14,625,377	8,334,258	4,458,620	417,605	27,835,861	-	27,835,861
(2)セグメント間の 内部売上高又は 振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	14,625,377	8,334,258	4,458,620	417,605	27,835,861	-	27,835,861
営業費用	9,611,908	6,919,827	2,300,815	334,160	19,166,712	1,096,649	20,263,361
営業利益	5,013,468	1,414,431	2,157,804	83,444	8,669,149	(1,096,649)	7,572,500
資産、減価償却費 、減損損失及び資 本的支出							
資産	20,607,769	5,576,370	41,769,628	1,899,601	69,853,370	14,083,523	83,936,893
減価償却費	50,385	-	638,923	39,619	728,929	34,972	763,902
減損損失	-	-	-	-	-	-	-
資本的支出	3,147,147	-	8,219,674	107,736	11,474,557	119,286	11,593,844

(注) 1 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分に属する主要な事業

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の 開発及び売買等
不動産分譲事業	ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲
不動産賃貸事業	マンション・ビル・商業施設・老人ホーム及び土地等の賃貸及び運営管 理
その他の事業	顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,096,649千円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は14,083,523千円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」の売上高及び営業費用に含めていた流動化目的建物の保有期間にかかる賃貸収入及びその発生費用について、「不動産賃貸事業」の売上高及び営業費用に含めて表示することとしました。これは、当該賃貸収入が増加したことに伴い、事業実態に対応したより有用なセグメント情報を提供することを目的とするものであります。なお、従来と同一の方法によった場合に比べ、当連結会計年度の売上高は、「不動産流動化事業」セグメントが758,477千円減少、「不動産分譲事業」セグメントが41,924千円減少、「不動産賃貸事業」セグメントが800,401千円増加、営業費用は「不動産流動化事業」セグメントが162,336千円減少、「不動産分譲事業」セグメントが632千円減少、「不動産賃貸事業」セグメントが162,969千円増加しております。

当連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

	不動産 流動化事業 (千円)	不動産分譲 事業 (千円)	不動産賃貸 事業 (千円)	その他の 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	10,056,001	6,688,652	4,876,218	427,750	22,048,622	-	22,048,622
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-
計	10,056,001	6,688,652	4,876,218	427,750	22,048,622	-	22,048,622
営業費用	8,253,137	5,600,576	2,832,220	382,563	16,618,497	1,172,283	17,790,780
営業利益	1,802,864	1,088,076	2,493,998	45,186	5,430,125	(1,172,283)	4,257,841
資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	17,801,913	8,012,747	54,802,418	1,730,778	82,347,856	5,769,594	88,117,451
減価償却費	61,611	-	748,756	55,490	865,857	41,042	906,901
減損損失	-	-	282,398	-	-	-	-
資本的支出	1,608,667	-	8,223,608	36,487	9,868,763	12,264	9,881,028

(注) 1 事業区分の方法

事業は、内部管理上採用している区分によっております。

2 各区分に属する主要な事業

事業区分	主な事業の内容
不動産流動化事業	不動産投資ファンドの組成及び運営・不動産投資ファンド向けの物件の開発及び売買等
不動産分譲事業	ファミリーマンション・投資マンション・戸建住宅・宅地等の分譲
不動産賃貸事業	マンション・ビル・商業施設・老人ホーム及び土地等の賃貸及び運営管理
その他の事業	顧客の宿泊、貸室などを併せたホテルの経営

- 3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は1,172,283千円であり、その主なものは提出会社の一般管理部門に係る費用であります。
- 4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は5,769,594千円であり、その主なものは提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 5 当連結会計年度より、従来「不動産流動化事業」に区分していた、たな卸資産の一部を保有目的の変更により、「不動産賃貸事業」の有形固定資産(建物4,491,946千円、土地4,504,585千円、建設仮勘定2,207,972)に振り替えております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)において本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)及び当連結会計年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)において海外売上高がないため、該当事項はありません。



(関連当事者との取引)

前連結会計年度(自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

## ( 1株当たり情報 )

前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)								
1株当たり純資産額 124,630円80銭	1株当たり純資産額 86,904円41銭								
1株当たり当期純利益 28,158円87銭	1株当たり当期純損失 34,056円72銭								
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 27,484円44銭	潜在株式調整後1株当たり当期純損失 33,942円24銭								
平成19年1月15日開催の当社の取締役会決議により平成19年2月26日付で普通株式1株を5株に分割しております。なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報については下記のとおりです。									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>60,847円89銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額</td> <td>19,406円71銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり 当期純利益</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		前連結会計年度		1株当たり純資産額	60,847円89銭	1株当たり当期純利益金額	19,406円71銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	
前連結会計年度									
1株当たり純資産額	60,847円89銭								
1株当たり当期純利益金額	19,406円71銭								
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益									

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成19年11月30日)	当連結会計年度 (平成20年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	16,479,715	11,578,778
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	407	937
(うち新株予約権)(千円)	( 407 )	( 937 )
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	16,479,307	11,577,840
期末の普通株式の数(株)	132,225	133,225

(注) 2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当連結会計年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	3,206,816	4,522,188
普通株式に係る当期純利益(千円)	3,206,816	4,522,188
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式の期中平均株式数(株)	113,883	132,783
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に 用いられた当期純利益調整額の主要な内訳 (千円)	-	-
当期純利益調整額(千円)	-	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に 用いられた普通株式増数の主要な内訳 新株予約権(株)	2,795	434.86
普通株式増加数(株)	2,795	434.86
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期 純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 平成19年2月27日定時株主総会 決議に基づく新株予約権 普通株式 20株	-

(重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日)

(商業施設開発用地の取得)について

当社は平成 19 年 12 月 19 日開催の取締役会において、下記のとおり特別目的会社への貸付を行うことを決議しました。特別目的会社の損益及び経済的価値が当社に帰属し、特別目的会社を実質的に支配することになるため、平成 20 年 11 月期(平成 19 年 12 月 1 日~平成 20 年 11 月 30 日)より特別目的会社は当社の連結子会社に該当することとなります。

1. 連結子会社化する会社概要

(1) 特別目的会社(SPC)

商 号 コリーナ和泉合同会社  
本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号  
代 表 者 野坂 照光  
資本金の額 100 万円  
主な事業内容 商業施設の開発  
決 算 期 11 月

(2) 有限責任中間法人

商 号 有限責任中間法人 T S M フォーティーワン  
本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号  
代 表 者 理事:野坂 照光  
監事:山本 耕太郎  
資本金の額 300 万円  
主な事業内容 資産の流動化を目的とした、信託受益権及び不動産の取得、保有及び処分、並びにその開発及び管理にかかる業務等  
決 算 期 11 月期

2. 金銭消費貸借契約の内容

(1)【コリーナ和泉合同会社(SPC)】

借 入 人 コリーナ和泉合同会社(SPC)  
貸 付 人 当社(貸付割合 100%)  
借入人が貸付を受け入れる目的 大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、不動産開発事業を展開するため。

(2) 有限責任中間法人 T S M フォーティーワン

基金拠出が高橋カーテンウォール工業株式会社であるため、金銭消費貸借契約はございません。

3. 事業計画の内容

当該SPCは大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、当社及び高橋カーテンウォール工業株式会社(グループ会社を含む。)と共同で、商業施設の建設を予定しております。その際、別途資金調達が必要となるため、ノンリコースローン及び匿名組合出資へのリファイナンスを検討しております。

4. 子会社化について

SPCが土地を取得するため、当社が34億円(シニアローン34億円)の貸付を実施することに加え、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で、開発業務委託契約を締結することにより、SPC及び有限責任中間法人を実質的に支配することになります。従って、平成20年11月期(平成19年12月1日~平成20年11月30日)よりSPC及び有限責任中間法人は当社の連結子会社に該当することとなります。

当連結会計年度(自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。

## 5. 財務諸表

### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)		対前年比 増減 (千円)
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
<b>(資産の部)</b>						
<b>流動資産</b>						
1. 現金及び預金	1	12,534,537		4,314,920		8,219,617
2. 未収賃貸料		120,478		137,535		17,057
3. 販売用不動産	1	6,547,384		7,361,092		813,708
4. 仕掛販売用不動産	1	14,199,896		6,569,764		7,630,132
5. 貯蔵品		2,805		457		2,348
6. 前渡金		503,398		570,391		66,993
7. 前払費用		137,353		116,487		20,866
8. 一年以内回収予定の 関係会社長期貸付金		5,000,000		5,300,000		300,000
9. 繰延税金資産		188,205		311,679		123,474
10. その他 貸倒引当金		184,939		1,055,775		870,836
		8,174		1,182,392		1,174,218
流動資産合計		39,410,826	52.3	24,555,710	34.0	14,855,116
<b>固定資産</b>						
<b>(1) 有形固定資産</b>						
1. 建物	1	18,619,050		23,100,507		
減価償却累計額		2,880,937	15,738,113	3,101,291	19,999,215	4,261,102
2. 構築物	1	130,506		128,767		
減価償却累計額		45,133	85,373	48,284	80,482	4,891
3. 車両運搬具		2,033		2,033		
減価償却累計額		1,189	844	1,639	393	451
4. 工具器具備品		139,621		162,492		
減価償却累計額		66,388	73,232	90,547	71,945	1,287
5. 土地	1		15,454,661		20,655,261	5,200,600
6. 建設仮勘定			1,600		2,207,972	2,206,372
有形固定資産合計			31,353,824	41.7	43,015,271	59.6
<b>(2) 無形固定資産</b>						
1. ソフトウェア			13,232		11,989	1,243
2. 電話加入権			1,895		1,720	175
無形固定資産合計			15,127	0.0	13,710	0.0
<b>(3) 投資その他の資産</b>						
1. 投資有価証券	1		1,039,046		708,524	330,522
2. 関係会社株式			1,172,854		1,172,854	
3. その他の関係会社 有価証券	1		1,564,463		1,586,979	22,516
4. 出資金	1		44,760		58,760	14,000
5. 関係会社出資金			16,500		18,000	1,500
6. 長期貸付金			30,992		18,306	12,686
7. 関係会社長期貸付金			-		1,500,000	1,500,000
8. 長期前払費用			172,463		121,283	51,180
9. 繰延税金資産			312,210		47,302	264,908
10. その他			156,768		155,229	1,539

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
貸倒引当金			6,263		794,744	788,481
投資その他の資産合計			4,503,796	6.0	4,592,496	88,700
固定資産合計			35,872,749	47.7	47,621,478	11,748,729
資産合計			75,283,575	100.0	72,177,188	3,106,387

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
<b>(負債の部)</b>						
<b>流動負債</b>						
1. 支払手形		1,314,600		1,028,640		285,960
2. 買掛金		475,774		229,030		246,744
3. 短期借入金	1	3,141,372		6,696,000		3,554,628
4. 1年以内償還予定の 社債	1	809,200		249,200		560,000
5. 1年以内返済予定の 長期借入金	1	13,958,403		13,131,457		826,946
6. 未払金		260,316		354,266		93,950
7. 未払費用		255,075		290,335		35,260
8. 未払法人税等		1,435,000		384,104		1,050,896
9. 前受金		22,160		62,400		40,240
10. 預り金		106,172		112,396		6,224
11. 前受賃貸料		231,508		218,375		13,133
12. その他		36,504		13,815		22,689
流動負債合計		22,046,087	29.3	22,770,021	31.6	723,934
<b>固定負債</b>						
1. 社債	1	4,473,700		4,224,500		249,200
2. 長期借入金	1	29,748,047		31,335,802		1,587,755
3. 退職給付引当金		22,754		25,581		2,827
4. 役員退職慰労引当金		347,128		366,710		19,582
5. 長期未払金		535,090		461,534		73,556
6. 預り敷金保証金		1,312,483		1,289,852		22,631
7. 金利スワップ負債		66,891		22,021		44,870
固定負債合計		36,506,095	48.5	37,726,002	52.2	1,219,907
負債合計		58,552,183	77.8	60,496,024	83.8	1,943,841
<b>(純資産の部)</b>						
<b>株主資本</b>						
1. 資本金		4,465,775	5.9	4,466,275	6.1	500
2. 資本剰余金						
(1) 資本準備金		4,366,275		4,366,775		500
資本剰余金合計		4,366,275	5.8	4,366,775	6.0	500
3. 利益剰余金						
(1) 利益準備金		21,000		21,000		
(2) その他利益剰余金						
別途積立金		2,644,107		2,644,107		
繰越利益剰余金		5,275,756		207,602		5,068,154
利益剰余金合計		7,940,863	10.6	2,872,709	3.9	5,068,154
株主資本合計		16,772,913	22.3	11,705,759	16.2	5,067,154

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	増減 (千円)
評価・換算差額等						
1.その他有価証券評価 差額金		9,933	0.0	4,278	0.0	14,211
2.繰延ヘッジ損益		51,862	0.1	21,254	0.0	30,608
評価・換算差額等合計		41,929	0.1	25,533	0.0	16,396
新株予約権		407	0.0	937	0.0	530
純資産合計		16,731,392	22.2	11,681,164	16.2	5,050,228
負債純資産合計		75,283,575	100.0	72,177,188	100.0	3,106,387

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	増減 (千円)
売上高						
1 不動産流動化事業収益		14,549,629		9,822,763		
2 不動産分譲事業収益		8,334,258		6,688,652		
3 不動産賃貸事業収益		4,134,973	27,018,861	4,499,469	21,010,885	100.0
売上原価						
1 不動産流動化事業費用		9,290,361		7,896,329		
2 不動産分譲事業費用		6,652,373		5,553,256		
3 不動産賃貸事業費用		2,019,729	17,962,464	2,014,033	15,463,619	73.6
売上総利益			9,056,397		5,547,265	26.4
販売費及び一般管理費	1		1,832,082		1,784,555	8.5
営業利益			7,224,315		3,762,710	17.9
営業外収益						
1 受取利息		162,330		232,058		
2 受取配当金		2,725		3,130		
3 匿名組合投資利益		103,937		127,287		
4 金利キャップ評価益		11,618		11,819		
5 その他		12,086	292,699	4,155	378,451	1.8
営業外費用						
1 支払利息		1,427,148		1,601,027		
2 社債利息		122,538		131,940		
3 株式交付費		49,737		316		
4 社債発行費		79,717		-		
5 その他		193,794	1,872,935	218,116	1,951,401	9.2
経常利益			5,644,078		2,189,759	10.4
特別利益						
1 貸倒引当金戻入益		-		5,944		
2 保険解約益		28,146		47,654		
3 固定資産売却益	2	80,673		554,655		
4 投資有価証券売却益		-	108,820	44,150	652,404	3.1
特別損失						
1 固定資産除却損	3	1,183		11,371		
2 固定資産売却損	4	55,643		196,541		
3 減損損失	5	-		282,398		
4 投資有価証券評価損		-		345,103		
5 投資有価証券売却損		-		8,353		
6 棚卸資産評価損	6	-		3,403,579		
7 中途解約違約金		-		486,685		
8 貸倒引当金繰入額		-		1,968,743		
9 役員退職慰労金		74,250	131,076	-	6,702,776	31.9
税引前当期純利益又は 当期純損失			5,621,822		3,860,612	18.4
法人税、住民税及び 事業税		2,335,605		663,964		
法人税等調整額		44,735	2,290,870	146,901	810,866	3.9



区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)		当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)		対前年比
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	増減 (千円)
当期純利益又は 当期純損失			3,330,951 12.3		4,671,479 22.2	8,002,430

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
				別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年11月30日残高(千円)	958,625	859,125	859,125	21,000	2,644,107	2,060,772	4,725,879	6,543,629
事業年度中の変動額								
新株の発行	3,507,150	3,507,150	3,507,150					7,014,300
剰余金の配当						115,967	115,967	115,967
当期純利益						3,330,951	3,330,951	3,330,951
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	3,507,150	3,507,150	3,507,150	-	-	3,214,984	3,214,984	10,229,284
平成19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	4,366,275	21,000	2,644,107	5,275,756	7,940,863	16,772,913

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
平成18年11月30日残高(千円)	30,085	31,284	1,199	-	6,542,430
事業年度中の変動額					
新株の発行					7,014,300
剰余金の配当					115,967
当期純利益					3,330,951
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	20,152	20,577	40,730	407	40,322
事業年度中の変動額合計(千円)	20,152	20,577	40,730	407	10,188,961
平成19年11月30日残高(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,731,392

当事業年度(自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日)

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					別途積立金	繰越利益剰余金		
平成19年11月30日残高(千円)	4,465,775	4,366,275	4,366,275	21,000	2,644,107	5,275,756	7,940,863	16,772,913
事業年度中の変動額								
新株の発行	500	500	500					1,000
剰余金の配当						396,675	396,675	396,675
当期純損失						4,671,479	4,671,479	4,671,479
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)								
事業年度中の変動額合計(千円)	500	500	500	-	-	5,068,154	5,068,154	5,067,154
平成20年11月30日残高(千円)	4,466,275	4,366,775	4,366,775	21,000	2,644,107	207,602	2,872,709	11,705,759

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計		
平成19年11月30日残高(千円)	9,933	51,862	41,929	407	16,731,392
事業年度中の変動額					
新株の発行					1,000
剰余金の配当					396,675
当期純損失					4,671,479
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	14,211	30,607	16,396	530	16,926
事業年度中の変動額合計(千円)	14,211	30,607	16,396	530	5,050,228
平成20年11月30日残高(千円)	4,278	21,254	25,533	937	11,681,164

継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
	<p>当社を取り巻く不動産の事業環境は極めて厳しい状況が続いております。このような状況を鑑み、現時点における不動産価格の下落リスクを反映させるべく、たな卸資産に対する新会計基準を早期に適用した結果、特別損失として3,403百万円を計上し、当期純損失は4,671百万円となりました。</p> <p>その結果、当連結会計年度末において、金融機関と契約している借入契約に記載されている財務制限条項に抵触する事実が発生しました。当該財務制限条項は当期末における純資産が前期末における純資産の75%未満となった場合に適用されます。当期末における純資産は前期末の70%となり、金額にして867百万円基準を下回っております。期末日現在、対象となる借入実行残高は貸付人2者から5,450百万円となっております。</p> <p>当該状況により、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当社といたしましては、以下施策の実行により業績の回復に努め、継続企業の前提に関する重要な疑義の解消を目指してまいります。</p> <p>(1)金融機関への対応</p> <p>財務制限条項の抵触に関しましては、当社より取引金融機関へ今後の見通しを詳細に説明し、当該条項を適用しない旨の方針であることを確認しております。</p> <p>また、当社は、現在の厳しい資金調達環境下においても機動的な資金調達ができるよう、今まで以上に金融機関との関係強化に努めてまいります。とりわけ、販売用不動産から固定資産への保有目的の変更に伴う、短期から長期への変更未了の借入金に関しましては、取引金融機関に事業計画の変更を詳細に説明し、可能な限り早期に変更いただけるように努めてまいります。</p> <p>(2)不動産分譲事業及び不動産賃貸事業への経営資源の集中</p> <p>当社は安定的な収益を見込める賃貸用固定資産を多数所有しており、これら賃貸用固定資産を活用した不動産賃貸事業に加え、かねてより安定的な収益事業の一つであった不動産分譲事業に経営資源を集中させ、それぞれの事業を強化することにより、安定的かつ持続的な収益を計上できる事業運営体制の構築を推進します。</p> <p>従いまして、財務諸表は継続企業を前提に作成されており、このような重要な疑義の影響は財務諸表には反映されていません。</p>

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																
<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>3. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>(1) 関係会社株式及び関係会社出資金 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等による時価法 (評価差額は全部純資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)を採用しております。</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>デリバティブ 時価法によっております。</p> <p>(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) 貯蔵品 最終仕入原価法を採用しております。</p>	<p>(1) 関係会社株式及び関係会社出資金 同左</p> <p>(2) その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)</p> <p>(2) 貯蔵品 同左</p>																
<p>4. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="574 1948 845 2094"> <tr> <td>建物</td> <td>2～48年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～41年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table>	建物	2～48年	構築物	3～41年	車両運搬具	2年	工具器具備品	2～15年	<p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="1053 1948 1324 2094"> <tr> <td>建物</td> <td>2～48年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～41年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table>	建物	2～48年	構築物	3～41年	車両運搬具	2年	工具器具備品	2～15年
建物	2～48年																	
構築物	3～41年																	
車両運搬具	2年																	
工具器具備品	2～15年																	
建物	2～48年																	
構築物	3～41年																	
車両運搬具	2年																	
工具器具備品	2～15年																	

項目	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
		<p>(追加情報) 法人税法の改正((所得税法等の一部を改正する法律 平成19年3月30日 法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政令 平成19年3月30日 政令第83号))に伴い、当事業年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更による損益への影響は軽微であります。</p>
5. 繰延資産の処理方法	<p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
6. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	<p>(1) 社債発行費 支出時に全額費用として処理しております</p> <p>(2) 株式交付費 支出時に全額費用として処理しております。</p>	<p>(1) 社債発行費 同左</p> <p>(2) 株式交付費 同左</p>
7. 引当金の計上基準	<p>(1) 外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。</p> <p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、自己都合退職による当事業年度末要支給額から中小企業退職金共済制度からの給付相当額を控除した金額を計上しております。</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 同左</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) 役員退職慰労引当金 同左</p>
8. リース取引の処理方法	<p>(1) リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>(1) 同左</p>
9. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理を行っております。なお、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合、特例処理を採用しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p>

項目	前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)
10. その他財務諸表作成のための 基本となる重要な事項	<p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりです。 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引管理規程に基づき、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約毎に行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ有効性は、ヘッジ対象とヘッジ手段についてそれぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額等を比較することにより評価しております。 ただし、特例処理によっているスワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(1) 消費税等の会計処理 税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成19年11月30日現在504,280千円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。</p>	<p>同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 匿名組合への出資と会計処理 匿名組合出資金は個別法によっており、当社が出資する匿名組合の損益のうち当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。またレバレッジド・リースに係る匿名組合契約に関しては、出資額を貸借対照表の投資有価証券に含めて計上しており、出資に係る損益は、同組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当期に属する匿名組合投資損益として処理しております。また、同匿名組合の累積投資損失のうち、当社負担分に帰属するものは、平成20年11月30日現在461,534千円となっており、固定負債の「長期未払金」として貸借対照表に計上しております。</p>

追加情報

<p>前事業年度 （自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日）</p>	<p>当事業年度 （自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日）</p>
	<p>（たな卸資産の保有目的の変更） 保有目的の変更によりたな卸資産から11,204,505千円を有形固定資産へ振替えております。</p>



注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年11月30日)		当事業年度 (平成20年11月30日)	
1 担保提供資産及び担保付債務		1 担保提供資産及び担保付債務	
	(千円)		(千円)
現金及び預金	471,041	現金及び預金	500,000
販売用不動産	5,955,711	販売用不動産	5,444,720
仕掛販売用不動産	13,849,340	仕掛販売用不動産	5,831,875
建物	15,524,169	建物	19,772,433
構築物	62,527	構築物	60,643
土地	15,423,700	土地	20,494,713
投資有価証券	460,756	建設仮勘定	2,207,972
その他の関係会社有価証券	1,298,465	投資有価証券	441,896
出資金	650	その他の関係会社有価証券	1,380,871
合計	53,046,362	出資金	650
		合計	56,135,776
短期借入金	2,550,692	短期借入金	5,438,914
1年以内返済予定の長期借入金	11,212,691	1年以内返済予定の長期借入金	11,619,657
1年以内償還予定の社債	809,200	1年以内償還予定の社債	249,200
社債	4,473,700	社債	4,224,500
長期借入金	28,923,547	長期借入金	30,860,802
合計	47,969,830	合計	52,393,073

前事業年度 (平成19年11月30日)			当事業年度 (平成20年11月30日)														
2 偶発債務 債務保証			2 偶発債務 債務保証														
保証先	金額(千円)	内容	保証先	金額(千円)	内容												
(株)サン・トーア	75,000	借入債務 (注)1	(株)サン・トーア	31,000	借入債務 (注)1												
(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注)2	(有)エス・ロジスティックス	390,000	(注)2												
(有)彦根・エス・シー	1,155,000	借入債務 (注)4	(有)彦根・エス・シー		(注)4												
住宅ローン利用者(5名)	142,143	借入債務 (注)3	コリーナ和泉合同会社	5,000,000	借入債務 (注)5												
計	1,762,143		合同会社SL Department	980,707	借入債務 (注)6												
<p>(注)1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行(株)からの75,000千円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスの三菱UFJリース(株)(旧ダイヤモンドリース(株))からの390,000千円の借入金に対して平成17年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>4 (有)彦根エス・シーと(株)鴻池組との間の工事請負契約に係る(有)彦根エス・シーの支払債務に対して債務保証を行っております。</p> <p>3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p>当座貸越限度額及び</p> <table border="1"> <tr> <td>貸出コミットメントラインの総額</td> <td>740,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>322,692千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>417,308千円</td> </tr> </table>			貸出コミットメントラインの総額	740,000千円	借入実行残高	322,692千円	差引額	417,308千円	<p>(注)1 (株)サン・トーアのみずほ信託銀行(株)からの31,000千円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>2 (有)エス・ロジスティックスの三菱UFJリース(株)からの390,000千円の借入金に対して平成17年7月29日付匿名組合契約書にもとづき、返済のための追加出資義務があります。</p> <p>3 当社分譲マンション購入者の当社提携銀行に対する住宅ローンにつき、債務保証を行っております。なお、各住宅ローン利用者は、各々、購入不動産につき第1順位の抵当権を設定しているため、当社の負担は抵当権の実行により回収不能額が生じた場合の当該金額に限定されております。</p> <p>4 (有)彦根エス・シーと(株)鴻池組との間の工事請負契約に係る(有)彦根エス・シーの支払債務に対して債務保証を行っております。</p> <p>5 コリーナ和泉合同会社の(株)三井住友銀行からの借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>6 合同会社SL Departmentのオリックス(株)からの2,000,000千円の借入の内、1,000,000千円の借入金に対して債務保証を行っております。</p> <p>3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行とコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <tr> <td>コミットメントラインの総額</td> <td>1,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td>450,000千円</td> </tr> <tr> <td>差引額</td> <td>1,050,000千円</td> </tr> </table>			コミットメントラインの総額	1,500,000千円	借入実行残高	450,000千円	差引額	1,050,000千円
			貸出コミットメントラインの総額	740,000千円													
借入実行残高	322,692千円																
差引額	417,308千円																
コミットメントラインの総額	1,500,000千円																
借入実行残高	450,000千円																
差引額	1,050,000千円																
計	1,762,143		計	6,456,707													

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
4 . 財務制限条項	<p>4 . 財務制限条項</p> <p>( 1 ) 長期借入金 5,000 百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>単体貸借対照表の純資産の部の合計金額を、平成 19 年 11 月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の 75%以上維持すること。</p> <p>単体損益計算書の営業損益、経常損益及び当期損益を 2 期連続 ( 1 期目を平成 19 年 11 月期 ( 同期を含む。 ) 以降に到来する各決算期として算出する。 ) で損失としないこと。</p> <p>( 2 ) 長期借入金 450 百万円について財務制限条項がついており、当該条項は以下のとおりであります。</p> <p>連結貸借対照表の純資産の部の合計金額を、12,360 百万円又は平成 19 年 11 月期の末日における同表の純資産の部の合計金額の 75%の何れか大きい金額未満としないこと。</p> <p>連結損益計算書の営業損益又は経常損益を損失としないこと。</p>

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																																																						
<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">137,371</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">246,297</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">175,908</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,693</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">183,750</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">168,772</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">66,016</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">13,941</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">292,915</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">39,417</td></tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">62,853</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">17,216</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;"><u>603</u></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">80,673</td></tr> </table> <p>3</p> <p>4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">28,882</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;"><u>26,761</u></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">55,643</td></tr> </table>	販売手数料	137,371	広告宣伝費	246,297	賃貸仲介手数料	175,908	貸倒引当金繰入額	2,693	役員報酬	183,750	給与手当	168,772	賞与	66,016	役員退職慰労引当金繰入額	13,941	租税公課	292,915	減価償却費	39,417	建物	62,853	土地	17,216	その他	<u>603</u>		80,673	建物	28,882	土地	<u>26,761</u>		55,643	<p>1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">78,786</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">198,715</td></tr> <tr><td>賃貸仲介手数料</td><td style="text-align: right;">174,705</td></tr> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">186,980</td></tr> <tr><td>給与手当</td><td style="text-align: right;">195,671</td></tr> <tr><td>賞与</td><td style="text-align: right;">61,883</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">19,582</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">322,819</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">45,620</td></tr> </table> <p>2 固定資産売却益の内容は以下のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">510,468</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;"><u>44,187</u></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">554,655</td></tr> </table> <p>3 固定資産除却損の内容は以下のとおりです。 (千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物附属設備</td><td style="text-align: right;">7,694</td></tr> <tr><td>ソフトウェア</td><td style="text-align: right;"><u>3,676</u></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">11,371</td></tr> </table> <p>4 固定資産売却損の内容は以下のとおりであります。 (千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">27,783</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;"><u>168,758</u></td></tr> <tr><td></td><td style="text-align: right;">196,541</td></tr> </table>	販売手数料	78,786	広告宣伝費	198,715	賃貸仲介手数料	174,705	役員報酬	186,980	給与手当	195,671	賞与	61,883	役員退職慰労引当金繰入額	19,582	租税公課	322,819	減価償却費	45,620	建物	510,468	土地	<u>44,187</u>		554,655	建物附属設備	7,694	ソフトウェア	<u>3,676</u>		11,371	建物	27,783	土地	<u>168,758</u>		196,541
販売手数料	137,371																																																																						
広告宣伝費	246,297																																																																						
賃貸仲介手数料	175,908																																																																						
貸倒引当金繰入額	2,693																																																																						
役員報酬	183,750																																																																						
給与手当	168,772																																																																						
賞与	66,016																																																																						
役員退職慰労引当金繰入額	13,941																																																																						
租税公課	292,915																																																																						
減価償却費	39,417																																																																						
建物	62,853																																																																						
土地	17,216																																																																						
その他	<u>603</u>																																																																						
	80,673																																																																						
建物	28,882																																																																						
土地	<u>26,761</u>																																																																						
	55,643																																																																						
販売手数料	78,786																																																																						
広告宣伝費	198,715																																																																						
賃貸仲介手数料	174,705																																																																						
役員報酬	186,980																																																																						
給与手当	195,671																																																																						
賞与	61,883																																																																						
役員退職慰労引当金繰入額	19,582																																																																						
租税公課	322,819																																																																						
減価償却費	45,620																																																																						
建物	510,468																																																																						
土地	<u>44,187</u>																																																																						
	554,655																																																																						
建物附属設備	7,694																																																																						
ソフトウェア	<u>3,676</u>																																																																						
	11,371																																																																						
建物	27,783																																																																						
土地	<u>168,758</u>																																																																						
	196,541																																																																						

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)</p>														
5	<p>5 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しました。</p> <table border="1" data-bbox="823 315 1377 394"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用不動産</td> <td>建物</td> <td>大阪市</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行っておりますが、営業損益又はキャッシュ・フローが、継続してマイナスとなっているか、又は、継続してマイナスとなる見込みである賃貸用不動産、及び、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（282,398千円）として特別損失に計上しております。</p> <p>その内訳は下記のとおりであります。</p> <p style="text-align: center;">（減損損失の金額）</p> <table border="1" data-bbox="834 741 1390 875"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>金額（千円）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">282,398</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">282,398</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、回収可能価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額に基づく正味売却価額により測定しております。</p> <p>6 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">特別損失</td> <td style="text-align: right; padding-left: 100px;">3,403,579千円</td> </tr> </table>	主な用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物	大阪市	種類	金額（千円）	建物	282,398	計	282,398	特別損失	3,403,579千円
主な用途	種類	場所													
賃貸用不動産	建物	大阪市													
種類	金額（千円）														
建物	282,398														
計	282,398														
特別損失	3,403,579千円														

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度未までに、取得または保有している自己株式はありません。

当事業年度(自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度未までに、取得または保有している自己株式はありません。

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年12月1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月1日 至 平成20年11月30日)																																																																
<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>10,495</td> <td>6,608</td> <td>3,886</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,774</td> <td>1,519</td> <td>1,254</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>131,971</td> <td>29,536</td> <td>102,434</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>145,240</td> <td>37,664</td> <td>107,576</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">28,880千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">79,964千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">108,844千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">27,929千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">26,304千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">2,428千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具	10,495	6,608	3,886	工具器具備品	2,774	1,519	1,254	ソフトウェア	131,971	29,536	102,434	合計	145,240	37,664	107,576	1年内	28,880千円	1年超	79,964千円	合計	108,844千円	支払リース料	27,929千円	減価償却費相当額	26,304千円	支払利息相当額	2,428千円	<p>1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額 (千円)</th> <th>減価償却 累計額 相当額 (千円)</th> <th>期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>10,744</td> <td>6,565</td> <td>4,178</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,774</td> <td>1,915</td> <td>858</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>131,971</td> <td>55,931</td> <td>76,040</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>145,489</td> <td>64,411</td> <td>81,077</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">29,139千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">53,700千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">82,839千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">31,690千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">29,858千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">2,444千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 同左</p>		取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)	車両運搬具	10,744	6,565	4,178	工具器具備品	2,774	1,915	858	ソフトウェア	131,971	55,931	76,040	合計	145,489	64,411	81,077	1年内	29,139千円	1年超	53,700千円	合計	82,839千円	支払リース料	31,690千円	減価償却費相当額	29,858千円	支払利息相当額	2,444千円
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																																														
車両運搬具	10,495	6,608	3,886																																																														
工具器具備品	2,774	1,519	1,254																																																														
ソフトウェア	131,971	29,536	102,434																																																														
合計	145,240	37,664	107,576																																																														
1年内	28,880千円																																																																
1年超	79,964千円																																																																
合計	108,844千円																																																																
支払リース料	27,929千円																																																																
減価償却費相当額	26,304千円																																																																
支払利息相当額	2,428千円																																																																
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額 相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)																																																														
車両運搬具	10,744	6,565	4,178																																																														
工具器具備品	2,774	1,915	858																																																														
ソフトウェア	131,971	55,931	76,040																																																														
合計	145,489	64,411	81,077																																																														
1年内	29,139千円																																																																
1年超	53,700千円																																																																
合計	82,839千円																																																																
支払リース料	31,690千円																																																																
減価償却費相当額	29,858千円																																																																
支払利息相当額	2,444千円																																																																

(有価証券関係)

前事業年度(平成19年11月30日)

- 1 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの  
当事業年度における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成20年11月30日)

- 1 子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの  
当事業年度における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。



## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年11月30日)	当事業年度 (平成20年11月30日)
<p>1. 繰越税金資産及び繰越税金負債の発生的主要原因別の内訳 (千円)</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>繰延税金資産</p> <p>未払事業税 122,019</p> <p>未払賞与否認 22,751</p> <p>見積不動産取得税否認 25,062</p> <p>その他 18,372</p> <p>計 188,205</p> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <p>役員退職慰労引当金否認 141,062</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 9,246</p> <p>金利スワップ評価損否認 9,627</p> <p>減損損失 126,115</p> <p>その他 32,957</p> <p>合計 319,010</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他有価証券評価差額金 6,799</p> <p>計 6,799</p> <p>差引 312,210</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳 (千円)</p> <p>(1) 流動資産</p> <p>繰延税金資産</p> <p>貸倒引当金 306,386</p> <p>未払事業税 34,474</p> <p>見積不動産取得税否認 26,568</p> <p>中途解約違約金損失否認 34,541</p> <p>棚卸資産評価損否認 1,317,361</p> <p>その他 332</p> <p>小計 1,719,664</p> <p>評価性引当額 1,407,985</p> <p>計 311,679</p> <p>(2) 固定資産</p> <p>繰延税金資産</p> <p>貸倒引当金 497,062</p> <p>退職給付引当金損金算入限度超過額 10,395</p> <p>役員退職慰労引当金否認 149,020</p> <p>投資有価証券評価損否認 131,819</p> <p>匿名組合投資損失否認 47,545</p> <p>減損損失否認 231,006</p> <p>その他 21,075</p> <p>小計 1,087,924</p> <p>評価性引当額 1,039,290</p> <p>計 48,634</p> <p>繰延税金負債</p> <p>その他の有価証券評価差額金 1,331</p> <p>計 1,331</p> <p>差引 47,302</p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(%)</p> <p>法定実効税率 40.6</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等損金に算入されない項目 0.2</p> <p>住民税均等割 0.1</p> <p>評価性引当額の増減 61.6</p> <p>利子源泉税 0.7</p> <p>所得税額控除 0.7</p> <p>その他 0.3</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の実効税率 21.0</p>

## ( 1株当たり情報 )

前事業年度 (自 平成18年12月 1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1日 至 平成20年11月30日)								
1株当たり純資産額 126,534円20銭	1株当たり純資産額 87,672円93銭								
1株当たり当期純利益 29,248円89銭	1株当たり当期純損失 35,181円04銭								
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 28,548円36銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 35,062円78銭								
平成19年1月15日開催の当社の取締役会決議により平成19年2月26日付で普通株式1株を5株に分割しております。なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報については下記のとおりです。									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">前事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>62,057円67銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益金額</td> <td>20,687円08銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり 当期純利益</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		前事業年度		1株当たり純資産額	62,057円67銭	1株当たり当期純利益金額	20,687円08銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	
前事業年度									
1株当たり純資産額	62,057円67銭								
1株当たり当期純利益金額	20,687円08銭								
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益									

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成18年12月 1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1日 至 平成20年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	16,731,392	11,681,164
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	407	937
(うち新株予約権)(千円)	( 407 )	( 937 )
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	16,730,984	11,680,226
期末の普通株式の数(株)	132,225	133,225

(注) 2. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成18年12月 1日 至 平成19年11月30日)	当事業年度 (自 平成19年12月 1日 至 平成20年11月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	3,330,951	4,671,479
普通株式に係る当期純利益(千円)	3,330,951	4,671,479
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式の期中平均株式数(株)	113,883	132,783
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に 用いられた当期純利益調整額の主要な内訳 (千円)	-	-
当期純利益調整額(千円)	-	-
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に 用いられた普通株式増数の主要な内訳 新株予約権(株)	2,795	434.86
普通株式増加数(株)	2,795	434.86
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期 純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 平成19年2月27日定時株主総会 決議に基づく新株予約権 普通株式 20株	-

(重要な後発事象)

前事業年度(自 平成 18 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 11 月 30 日)

(商業施設開発用地の取得)について

当社は平成 19 年 12 月 19 日開催の取締役会において、下記のとおり特別目的会社への貸付を行うことを決議しました。特別目的会社の損益及び経済的価値が当社に帰属し、特別目的会社を実質的に支配することになるため、平成 20 年 11 月期(平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日)より特別目的会社は当社の連結子会社に該当することとなります。

1. 連結子会社化する会社概要

(1) 特別目的会社(SPC)

商号 コリーナ和泉合同会社  
本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目1番7号  
代表者 野坂 照光  
資本金の額 100万円  
主な事業内容 商業施設の開発  
決算期 11月

(2) 有限責任中間法人

商号 有限責任中間法人TSMフォーティーワン  
本店所在地 東京都港区元赤坂一丁目1番7号  
代表者 理事:野坂 照光  
監事:山本 耕太郎  
資本金の額 300万円  
主な事業内容 資産の流動化を目的とした、信託受益権及び不動産の取得、保有及び処分、並びにその開発及び管理にかかる業務等  
決算期 11月期

2. 金銭消費貸借契約の内容

(1)【コリーナ和泉合同会社(SPC)】

借入人 コリーナ和泉合同会社(SPC)  
貸付人 当社(貸付割合 100%)  
借入人が貸付を受け入れる目的 大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、不動産開発事業を展開するため。

(2) 有限責任中間法人TSMフォーティーワン

基金拠出が高橋カーテンウォール工業株式会社であるため、金銭消費貸借契約はございません。

3. 事業計画の内容

当該SPCは大阪府和泉市いぶき野五丁目の土地を取得し、当社及び高橋カーテンウォール工業株式会社(グループ会社を含む。)と共同で、商業施設の建設を予定しております。その際、別途資金調達が必要となるため、ノンリコースローン及び匿名組合出資へのリファイナンスを検討しております。

4. 子会社化について

SPCが土地を取得するため、当社が34億円(シニアローン34億円)の貸付を実施することに加え、高橋カーテンウォール工業株式会社と共同で、開発業務委託契約を締結することにより、SPC及び有限責任中間法人を実質的に支配することになります。従って、平成20年11月期(平成19年12月1日～平成20年11月30日)よりSPC及び有限責任中間法人は当社の連結子会社に該当することとなります。

当事業年度(自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 20 年 11 月 30 日)

該当事項はありません。